

Geodatastyrelsen
Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

Sendt pr. e-mail til gst@gst.dk

Roskilde, den 30. april 2018

Spørgsmål til fortolkningen af § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder

På vegne af Herringløse Landsbyråd retter jeg henvendelse til Geodatastyrelsen med et spørgsmål om fortolkningen af § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Gennemførelsen af en ejendomsberigtigelse som følge af hævde forudsætter som udgangspunkt, at der indhentes en ejererklæring fra ejerne af begge de berørte ejendomme, jf. § 17 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder bestemmer imidlertid som en undtagelse hertil, at når "der er tvivl om ejendomsretten til et fællesareal som nævnt i udstykningslovens § 46, stk. 1" (min understregning) kan ejererklæringen erstattes af "*kommunalbestyrelsens erklæring om, at kommunalbestyrelsen ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen.*"

Spørgsmålet er, om § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder finder anvendelse ved gennemførelse af ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejorden i Herringløse.

Efter min vurdering skal dette spørgsmål besvares benægtende af de følgende grunde:

Gadejorden i Herringløse er matrikuleret under matrikelnummer 64, Herringløse By, Hvedstrup. Ifølge tingbogen er "Byen" adkomsthaver til gadejorden. Gadejorden i Herringløse er ikke blevet herreløs over årene. Tværtimod har Roskilde Kommune gentagne gange udtrykkeligt anerkendt, at gadejorden fortsat ejes i fællesskab af alle de lodsejere, der har ejerlagsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer (og som dermed samlet udgør "Byen"). Roskilde Kommune har også haft anledning til at

præcisere, at udstykningslovens § 46 ikke giver Roskilde Kommune hverken ret eller pligt til at administrere gadejorden på vegne af grundejerne i ejerlavet.

Årsagen til, at gadejorden i Herringløse ikke er blevet herreløs, er først og fremmest, at ejerkredsen/lodsejerne i Herringløse i hvert fald i de sidste 60 år har haft et fælles beslutningsorgan, som har administreret gadejorden på fællesskabets vegne og fungeret som talerør over for Roskilde Kommune og andre offentlige myndigheder.

Ejerkredsens fælles beslutningsorgan har siden 1999 været foreningen "Herringløse Landsbyråd". Tidligere blev gadejorden administreret af en anden forening i Herringløse "AMBA", og før det blev gadejorden administreret af den tidligere "Borger- og Grundejerforening", der blev stiftet i 1958.

Vedtægterne for Herringløse Landsbyråd (herefter blot "Landsbyrådet") fastslår, at Landsbyrådet blandt andet har til formål "*at administrere gadejord i Hvedstrup Sogn og sørge for lovliggørelse af eksisterende gadejord i relation til parcelejere, stat og Kommune*".

At Landsbyrådet har kompetence til at administrere gadejorden på fællesskabets vegne, understøttes yderligere af det faktum:

- 1) at alle de lodsejere, som ønsker at deltage aktivt i udøvelsen af samejet af gadejorden, har ret til at blive medlemmer af Landsbyrådet og derigennem har mulighed for at bruge deres demokratiske stemmerettigheder i Landsbyrådet til at få indflydelse på, hvordan gadejorden skal administreres, herunder være med til at vælge den bestyrelse, som skal forestå administrationen i det daglige,
- 2) at Landsbyrådet repræsenterer et stort flertal af de lodsejere, som interesserer sig for gadejorden og ønsker at deltage i udøvelsen af samejet og
- 3) at der i øvrigt ikke er andre foreninger eller personer, som på noget tidspunkt har hævdet at have kompetence til at administrere gadejorden på fællesskabets vegne.

Det er ikke alle lodsejere i ejerlavet (og medejere af gadejorden), som er medlemmer af Landsbyrådet. Dette ses imidlertid ikke at kunne påvirke Landsbyrådets legitimitet.

Lodsejerne har naturligvis ikke nogen pligt til at interessere sig for gadejorden og må således gerne vælge at holde sig uden for indflydelse.

Det kan heller ikke påvirke Landsbyrådets legitimitet, at nogle få lodsejere er uenige i Landsbyrådets administration af gadejorden og af den grund har valgt at holde sig uden for indflydelse. Når mange ejer noget i fællesskab, må man nødvendigvis finde en demokratisk model for at træffe beslutninger i fællesskab, og det er demokratiets vilkår, at alle ikke kan få deres vilje altid.

Sammenfattende kan det derfor konstateres,

at der ikke er tvivl om, at gadejorden i Herringløse fortsat ejes i fællesskab af alle de lodsejere, der har ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i deres matrikelnummer, og

at der heller ikke er tvivl om, at Herringløse Landsbyråd har kompetence til at administrere gadejorden på vegne af ejerkredsen, herunder i forbindelse med *"lovliggørelse af eksisterende gadejord i relation til parcelejere, stat og Kommune"*.

Henset hertil, må det efter min vurdering være de tegningsberettigede for Herringløse Landsbyråd (og ikke Roskilde Kommune), der (under overholdelse af foreningens vedtægter) skal underskrive den for gennemførelse af en ejendomsberigtigelse nødvendige ejererklæring.

Navnlig ses det ikke i sig selv at være afgørende, at Herringløse Landsbyråd ikke har fået tinglyst sin adkomst til at råde over gadejorden på vegne af ejerkredsen, jf. herved § 17, stk. 5, i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder.

Så vidt det er mig bekendt, har det da også tidligere været praksis at indhente samtykke fra Herringløse Landsbyråd (eller foreningens forgængere) i forbindelse med salg af gadejord eller ejendomsberigtigelse som følge af hævde over gadejorden i Herringløse.

I 2016 og 2017 blev der imidlertid på foranledning af ejerne af henholdsvis matrikelnummer 11d og matrikelnummer 45, Herringløse By, Hvedstrup gennemført to ejendomsberigtigelser som følge af hævde over gadejord i Herringløse, uden at der blev indhentet samtykke fra Herringløse Landsbyråd, idet sagerne i stedet (uden

Landsbyrådets vidende) blev gennemført med den i § 18 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder nævnte erklæring fra Roskilde Kommune.

Det har vakt stor forundring og en vis forargelse i landsbyen, at Roskilde Kommune på denne måde har kunnet "forære" den fælles gadejord væk, uden at ejerkredsen – gennem Herringløse Landsbyråd – er blevet spurgt om, hvorvidt den kan anerkende, at betingelserne for at vinde hævde faktisk var opfyldt i de to sager.

Bestyrelsen for Herringløse Landsbyråd ser sig derfor nødsaget til at undersøge til bunds, om de formelle regler for gennemførelse af ejendomsberigtigelse var opfyldt i de to sager.

Bestyrelsen rettede indledningsvis henvendelse herom til landinspektør Mette Bach Glitzky, som har gennemført de to ejendomsberigtigelser, men hun har henvist bestyrelsen til at rette henvendelse til Geodatastyrelsen, jf. vedhæftede korrespondance.

Jeg skal understrege, at bestyrelsen ikke for nuværende har undersøgt eller forholdt sig til, om den er enig i, at de materielle betingelser for at vinde hævde var opfyldt i de to sager.

Det spørgsmål, som ønskes afklaret – ikke mindst for fremtiden - er således i første omgang, om det er Roskilde Kommune eller Herringløse Landsbyråd, der er underskriftsberettiget i forbindelse med hævde over gadejorden i Herringløse.

Roskilde Kommune v/ landinspektør Liselotte Reimers og Landinspektørfirmaet LE34 A/S v/ landinspektør Mette Bach Glitzky modtager kopi af denne henvendelse.

Med venlig hilsen

Charlotte Friis Bach Ryhl
Advokat