

Herringsløse, 1. november 2017

Kære Herringløse-borger

På et borgermøde i september 2016 blev der nedsat en arbejdsgruppe som iflg. dagsorden skulle undersøge følgende problemstilling:

"Vi har borgere i dag som betaler for byjord og andre der ikke gør, hvad gør vi i fremtiden?"
herunder

"Hvad er byjord, hvem "ejer" det og hvilke krav og pligter er der til byjord"

I efterfølgende notat kan du læse arbejdsgruppens indstilling. Dokumentet er desværre temmelig voluminøst. En fuldstændig beskrivelse af alle aspekter af gadejords-problematikken og hævde er kompleks. Vi har i dette dokument forsøgt, at komme rundt om den væsentligste essens ift. den opgave, der blev formuleret, men ikke alle aspekter er behandlet i dybden af hensyn til dokumentets omfang.

Det er vores håb, at vi kan bidrage til at skabe en bedre objektiv og faktabaseret forståelse, så vi kan få aflivet både misforståelser, myter og rygtedannelser, om opfattelsen af gadejorden i Herringløse, og dermed få lagt låg på årelange diskussioner.

Alle oplysninger er tilvejebragt via research i universitetsprojekter, lokalplaner, artikler i bl.a. Landinspektørbladet, lovgivning, samtaler med Roskilde Kommune, en udeforstående advokat med særlig kompetence indenfor gadejordssager, landinspektører og Den Danske Landsinspektørforening (DDL), Geodatastyrelsen og seneste praktiske cases i Herringløse om hævde.

Desværre er den oprindelige arbejdsgruppe en smule amputeret, idet bestyrelsen i Herringløse Landsbyråd valgte at trække sig fra arbejdsgruppen meget tidligt i forløbet. Det har således ikke været muligt at afslutte debatten og tilvejebringe en fælles indstilling. Herringløse Landsbyråds bestyrelse valgte at gå egne veje, og bestyrelsens notat om gadejord og hævde kan du finde på <https://herringloeseportal.wixsite.com/portalen/blank-zq4dz> (23/1/2017, 21 sider).

Det til trods, har arbejdsgruppen valgt at følge opgaven til dørs, som nævnt ovenfor, med håb om at skabe en objektiv og faktuel forståelse af problemstillingen.

Har du spørgsmål, eller ønsker at få indsigt i kildemateriale og korrespondancer med diverse vidensleverandører og interessenter er du meget velkommen til at kigge forbi eller sende en mail til gadejord2017@gmail.com.

God læselyst!

Venlig hilsen

Arbejdsgruppen

Christina & Jens Winther, Herringløse Bygade 19
Christine & Morten Nielsen, Herringløse Bygade 23

Gadejord i Herringløse

Hvad er gadejord?

Gadejord (svarende til det som Herringløse Landsbyråd kalder byjord) er en betegnelse for de fællesarealer, der lå/ligger tilbage efter udskiftningen i 1781, hvor bønderne fik samlet deres landbrugsarealer (agerjorde, enge overdrev m.fl.) i nærheden af deres bygninger. De lå tidligere spredt ud over landskabet, hvilket ikke var hensigtsmæssigt. En del andre arealer forblev i fællesskabets eje, og skulle tjene fælles formål (fx gadekær). Herunder optræder gadejord.

Gadejorsarealer blev i første omgang ikke matrikuleret, men ved matriklens ikrafttræden i 1844, blev de registreret, som umatrikulerede arealer, benævnt "Byens Gade". Disse arealer var udlagt til fælles benyttelse for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet. "Samtlige bymænd eller hartkornsejere" kan muligvis idag tolkes, som værende **alle ejere af fast ejendom i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup tinglyst i deres skøder**.

Helt frem til 1990'erne henlå gadejordsarealer som umatrikulerede arealer. I løbet af disse år blev gadejorder i Danmark tildelt matrikelnumre, således at de kunne få en entydig identifikation i matriklen ifm. overgangen til digitale optegnelser. Matrikuleringen blev endelig afsluttet så sent som i 1994. Her noterede man arealernes oprindelige status, men der blev ikke taget stilling til adkomsten (ejerskab) ved samme lejlighed.

Gadejorden i Herringløse fik betegnelsen **matr.nr. 64 Herringløse By, Hvedstrup**. Dette blev indført i tingbogen. Det samme gjorde ejerforholdet til gadejorden (adkomsten) som benævnes "Byens gade 1:1".

Ved **udstykningsreformen i 1991** blev der indført en bestemmelse i **udstykningslovens § 46** (lov nr. 137/1990, <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=143896>), som præciserer at **gadejordsarealer m.fl. anses for at tilhøre vedkommende kommune, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet**. Disse "andre" kan fx være en sammenslutning af ejere (bylaug, oldermændslaug el.lign.), som kan bevise sin eksistens langt bagud i tiden (retspraksis lægger bl.a. også vægt på at ejendomsretten til arealet ikke siden udskiftningen har været opgivet. (Kilde: mail fra Geodatastyrelsen 14/12/2016 med

Fakta om gadejord

Gadejorden i Herringløse har adressen Herringløse Bygade 1v

Matrikelnummer 64, tinglyst ejer iflg. tingbogen: "Byens gade"

Kort: <http://kort.bbr.dk/> - søg på Herringløse Bygade 1v

eller <http://webkort.roskilde.dk/spati-almap?profile=borgersite> (brug zoom-funktionen)

Udstykningsloven – forordningsreglen:

§ 46. Et areal, der før forordningen af 23. april 1781 om Jordfællesskabets Ophævelse var til fælles brug for samtlige bymænd eller hartkornsejere, og som til stadighed har været registreret i matriklen som et areal til denne brug, **anses for at tilhøre vedkommende kommune**, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til arealet.

Stk. 2. Såfremt kommunalbestyrelsen begærer adkomst til arealet tinglyst, gælder reglerne i tinglysningslovens § 52 a, stk. 2-4.

Begæringen om tinglysning skal være vedhæftet et af en beskikket landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendommers matrikelbetegnelser.

yderligere præciseringer). Geodatastyrelsen forholder sig dog ikke specifikt til situationen i Herringløse, men udtaler sig generelt om forståelsen af udstykningslovens § 46. Således har Geodatastyrelsen heller ikke udtalt sig om vurderinger og konklusioner i Herringløse Landsbyråds notat (Kilde: mail fra Geodatastyrelsen 6/2/2017).

Formodningsreglen i udstykningslovens §46 blev vedtaget, fordi de mange nye udstykninger (ændringer og udvidelser af oprindelige byer), der er opstod igennem tiderne, gjorde det umuligt at finde frem til, hvem disse arealer oprindeligt tilhørte, Det var således umuligt at foretage og forvalte matrikulære forandringer (fx hævdsager herunder ejendomsberigtigelser) på disse gadejordsarealer.

Hvem ejer gadejorden i Herringløse?

Ejerskabet af gadejorden er diffus, så længe der ikke er tinglyst en formel adkomsthaver (ejer) i tingbogen.

I tingbogen registrerer man, hvem der ejer fast ejendom. Det er ikke et lovkrav at få tinglyst en ejendomsret, men det er en god idé, da dispositionen over en ejendom (fx gadejord) kun opnår gyldighed overfor 3. mand, når ejendomsretten er tinglyst (kilde: <http://www.tinglysningsretten.dk/hvad/Pages/Ejendomsret.aspx>).

Gadejordsarealer er specielle, men langt fra unikke, og der findes stadig mange af disse arealer rundt omkring i Danmark.

I Herringløse, er gadejordens ejer benævnt "*Byens gade, andel 1:1*" i tingbogen. Det er således "*Byens Gade*" der er principielt betragtes, som ejer af gadejorden i Herringløse (kilde: <https://www.tinglysning.dk/m/#/ejendomme/ad74cec7-fa76-4634-b1c1-6c08ab515c1c>) . Hvem "*Byens Gade*" er, afgøres af domstolene (se afsnit om ejendomsdom side 4).

Gadejorden kan antages at tilkomme samtlige grundejere med ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup, i tingbogen (ca. 240 ejendomme/husstande iht. Roskilde Kommunes skatteopkrævning, mail af 26/9/2016 med John Christensen, Roskilde Kommune). Du kan se definitionen af et ejerlav i matrikelregisteret på Geodatastyrelsens hjemmeside <http://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/matrikeloplysninger/>.

Da man i Herringløse ikke retsligt har fastslået, hvem ejeren "*Byens Gade*" er, er det derfor Roskilde Kommune, der har kompetence til behandling af matrikulære sager, herunder ejendomsberigtigelser mod gadejorden. I sådanne sager er det kommunalbestyrelsen, som iht. lovgivningen træder i ejers sted, for at kunne gennemføre de ønskede matrikulære forandringer (jf. udstykningsloven §46 og bekendtgørelse om matrikulære arbejder §18 og §17, <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=160466>).

Set i et forvaltningsmæssigt perspektiv, anses Herringløse Landsbyråd ikke som en forening med en ejers beføjelser til at administrere gadejordens matrikulære forhold, så længe gadejorden ikke er tinglyst til Herringløse Landsbyråd. Foreningen har da heller ikke, som vedtægtsbestemt

formål, at eje gadejorden på vegne af landsbyens borgere, medlemmer som ikke-medlemmer af Landsbyrådet.

Hvis Herringløse Landsbyråd vurderer sig (bedre) egnet til at varetage den matrikulære arealadministration på vegne af samtlige grundejerne i ejerlavet Herringløse by, Hvedstrup (hvad end de er medlem eller ikke-medlem af Herringløse Landsbyråd) end Roskilde Kommune (som repræsenterer alle grundejere i Herringløse), eller af andre ukendte årsager ønsker at opnå en **ejers formelle beføjelser** over gadejorden (herunder retten til at vurdere og godkende ønsker om hævd fra grundejerne), har Herringløse Landsbyråd mulighed for at føre en **ejendomsdom, for at få anerkendt og tingyst ejendomsretten og den formelle adkomst til gadejorden**.

Ejendomsdom

Ønsker en formodet besidder af gadejord at få anerkendt sit ejerskab, må der som sagt søges **ejendomsdom efter retsplejelovens § 476**.

En ejendomsdom føres i byretten, i den retskreds, hvor ejendommen ligger.

Proceduren er herefter, at der sker offentlig indkaldelse til retsmøde, hvor der kan afsiges dom om adkomsten (ejendomsretten).

Indkaldelse til restmøde forudsætter en forudgående prøvelse af anmodningen, hvor det nødvendige bevismateriale fremlægges for ejendomsretten. Bevismaterialet danner grundlag for byrettens vurdering. Findes ejendomsretten tilstrækkelig sandsynliggjort, foretages der indkaldelse ved offentlig annoncering (Statstidende og/eller dagspressen). Fremkommer der ingen indsigelser mod adkomstbegæringen, bliver der afsagt dom i overensstemmelse med anmodningen.

Hvis der er tale om et bylaug eller lign., lægges der i bevismaterialet vægt på forskellige elementer, som fx 1) om bylauget, eller den organisatoriske enhed, i tilstrækkelig grad repræsenterer ejerkredsen, 2) om bylauget kan dokumentere sit virke langt bagud i tiden m.fl. (kilder: diverse retspraksis, mails og samtaler med bl.a. Geodatastyrelsen).

Helt så enkelt forholder det sig langt fra altid. Det vil være sandsynligt at der fremkommer **indsigelser fra grundejere, der mener at have vundet hævd over delarealer af gadejorden**, som mange i den gamle bydel i fx Herringløse råder over (se matrikel- og FOT-kort for Herringløse By). Dette kan gøre en ejendomsdom til en både besværlig og meget bekostelig affære for alle interessenter, med årelange juridiske tovtrækkerier.

Forestiller man sig at Herringløse Landsbyråd skulle søge og få tinglyst adkomst til gadejorden, får foreningen reel beslutningskompetence og beføjelser som en ejer over gadejordsarealerne med juridisk validitet overfor 3. mand – men ikke før at denne adkomst er stadfæstet ved dom.

Det ville således blive muligt for Herringløse Landsbyråd at disponere retligt over gadejorden, som en ejer, herunder 1) at blive høringspart i matrikulære sager om hævd (ved fx

ejendomsberigtigelse) og 2) at have juridisk belæg for at disponere over gadejorden, herunder at beslutte at grundejerne skal betale leje af delarealer de råder uberettiget over, for derved at afbryde eventuelle hævds erhvervelser.

Det er med andre ord **kun en dommer, der kan fastslå om Herringløse Landsbyråds bevisførelse er tilstrækkelig til at få tinglyst adkomst, for derigennem at opnå beføjelser som en ejer i matrikulære anliggender. Det sker som sagt ved en dom i byretten.**

Det bemærkes at vedligeholdelsespligten af gadejordsarealerne naturligvis følger med ejerskabet.

Hvorvidt Roskilde Kommune fortsat vil bekoste vedligeholdelse af fællesarealerne, hvis adkomsten anerkendes og tinglyses til Herringløse Landsbyråd, er ikke nærmere afklaret, og afhænger angiveligt af de kommunale budgetter, som vi jo alle bidrager til via skattebilletten. Det kunne meget vel antages at Roskilde Kommune ser det, som en mulighed for besparelser, og så må man formode at Herringløse Landsbyråd selv skal finde ressourcer og økonomi til at sikre vedligeholdelsen.

Hvem administrerer gadejorden i Herringløse og hvad betyder det?

Som offentlig forvaltning, er det altså **Roskilde Kommune, der administrerer gadejorden i Herringløse**, i matrikulære anliggender på vegne af "Byens Gade".

Det virker derfor absurd, at Herringløse Landsbyråd også anser sig som arealadministrator i matrikulære anliggender på vegne af grundejerne (medlemmer, som ikke-medlemmer af Herringløse Landsbyråd) i bestræbelserne på, at leve op til foreningens [vedtægter](#) (Formålsbeskrivelse: "*At administrere gadejorden i Hvedstrup Sogn og sørge for lovliggørelse i relation til parcelejere, stat og kommune*").

Herringløse Landsbyråd fortolker begrebet "administration" i vedtægterne, som en ret og en pligt til at indgå lejeaftaler med grundejere, der anvender gadejord (jf Herringløse Landsbyråds notat af 23/1/2017, 21 sider, samt bestyrelsens udateret referat. <https://herringloeseportal.wixsite.com/portalen>.

Formålet skulle angiveligt være at afbryde grundejernes mulighed for, ved hævds erhvervelse, at berigtige skellenes beliggenhed, som de ser ud i marken.

Dagens samfund er i betydelig grad reguleret gennem lovgivning. Idag har vi en **lokalplan og en registrering i matriklen, der bl.a. sikrer at gadejorden og særligt fællesarealerne 3A i lokalplanen, er beskyttet som arealer udlagt til fælles formål**. Det er dermed ikke umiddelbart muligt for enkeltpersoner at foretage fremtidige ændringer i arealanvendelsen og de matrikulære forhold, som har indflydelse på andre personers eller fællesskabets brug af arealerne (herunder at inddrage gadejord i private haver). **Lokalplanen sikrer altså at gadejorden forbliver i fællesskabet brug** (med undtagelse af de mindre delarealer, der allerede kan være vundet hævdt på, fx vejrabatter, som rækker udover hævdstiden på 20 år).

Skulle det alligevel ske, at private grundejere i fremtiden uretmæssigt inddrager dele af gadejorden i deres haver, rabatter, indkørsler osv., og/eller ændrer i lokalplanens anvendelsesforskrifter af fællesjorden/gadejorden, kan

Administration af gadejord

Roskilde Kommune er administrator og arealforvalter af gadejorden på vegne ejerkredsen i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup.

Herringløse Landsbyråd er ikke pålagt en ret og en pligt til at administrere gadejorden i Herringløse af hverken Roskilde Kommune eller Geodatastyrelsen.

Gadejorden i Herringløse, herunder fællesarealerne, er beskyttet mod ændringer i arealanvendelsen via gældende lokalplan.

Lokalplan 525, Herringløse landsby:
http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1113266_PROPOSAL_1256216373231.pdf

Generelt om lokalplaner i Roskilde Kommune:
<http://roskilde.dk/borger/bolig/lokalplaner>

Herringløse Landsbyråd, såvel som alle andre grundejere i landsbyen, rette henvendelse til Roskilde Kommune, og gøre opmærksom på problemet med henvisning til lokalplanen og registreringen i Matriklen.

I kraft af sit ansvar som arealadministrator i matrikulære anliggender og offentlig forvalter af bl.a. lokalplanen, er det herefter Roskilde Kommunes opgave at bringe forholdene i orden, og eventuelt foretage de nødvendige skridt for at bringe en eventuel uberettiget råden til ophør.

Herringløse Landsbyråds rolle, formål og vedtægtsmæssige forpligtelser i forhold til gadejord

Det forekommer klart, hvad der er almindelig opfattelse hos Roskilde Kommune af Herringløse Landsbyråds rolle og formål.

På Roskilde Kommunes hjemmeside <http://webkort.roskilde.dk/spatialmap?profile=borgersite> fremgår følgende beskrivelse på oversigten over lokale foreninger og grundejerforeninger i området: *"Forening som har særlig interesse indenfor et givent område. Foreningen kan være dannet som et krav i lokalplanen, etableret for at sikre **vedligeholdelse af fællesrealer**, herunder vej, eller for at gå sammen om **henvendelser til og fra kommunen**."*

Herringløse Landsbyråd er ikke dannet, som et krav i lokalplanen. Der er tale om en **forening uden tinglyst pligt til medlemskab, skabt på baggrund af et frivilligt initiativ af en snæver kreds af borgere i 1999** (under "Fremtidsværkstedet", arkiv på Herringløse Skole). **Herringløse Landsbyråd kan således ikke sidestilles med en tinglyst grundejerforening.** I nyere og fremtidige udstykninger, er der via lokalplanerne ofte anført et krav om medlemskab af en grundejerforening. Dette er også tilfældet for nye udstykninger i Herringløse (iht. lokalplanen). I Herringløse findes fx Grundejerforeningen Muldhøjvej og flere andre. Da Herringløse Landsbyråd ikke er en grundejerforening affødt af krav i lokalplanen, har Roskilde Kommune naturligvis heller **ikke lov hjemmel til at pålægge landsbyrådet pligter og rettigheder** ift. fx fællesarealer (*citat fra Roskilde Kommune i mail af 21/2/2017: (...) Roskilde Kommune har IKKE lov hjemmel til at pålægge landsbyrådet nogen pligter (...).*

Roskilde Kommune opfatter med andre ord Herringløse Landsbyråd, som et frivilligt initiativ (ikke tinglyst grundejerforening) og dialogpartner.

Formuleringen i Herringløse Landsbyråds vedtægter om at *"At administrere gadejord i Hvedstrup Sogn og sørge for lovliggørelse af eksisterende gadejord i relation til parcelejere, stat og Kommune"* er hverken tidssvarende eller præcis. Formuleringen lægger op til en subjektiv fortolkning af begrebet administration. Det er i sig selv problematisk. Det bemærkes i øvrigt at en frivillig forenings vedtægter ikke kan sætte sig over lovgivningen.

Herringløse Landsbyråds selv-opfattelse som "arealudlejer", er ikke i tråd med hverken Roskilde Kommunes opfattelse af foreningen eller for den sags skyld foreningens egne vedtægter.

Vedtægterne indeholder *ingen* forskrifter om udleje af gadejord, og beror på Herringløse Landsbyråds egen-fortolkning af ordlyden "administrere". Det kan ikke forventes at nye grundejere i Herringløse er bekendt med en gammel fortidig praksis, som ingen steder står beskrevet.

Forsøget på at forhindre særligt udvalgte grundejere i at gennemføre en ejendomsberigtigelse (hævdserhvervelse), og dermed endelig godkendelse af skellenes beliggenhed og lovliggørelse af ejendomsretten, strider imod foreningens egne vedtægter. De foreskriver nemlig at *Herringløse Landsbyråd skal arbejde for en lovliggørelse i relation til parcelejere, stat og kommune*, og ikke imod.

Uagtet fortolkningen af vedtægterne, er **gadejorden idag rigeligt sikret gennem anvendelsesforskrifterne i lokalplanen, herunder fællesarealerne, hvor delområde 3A er udlagt til "offentlig park"**.

Derfor synes det **formålsløst** at Herringløse Landsbyråd i sine vedtægter skal "administrere" for at sikre fællesskabets ret til jorden ved at indgå lejeaftaler, der forhindrer berigtigelse og lovliggørelse. Lokalplanen sikrer allerede fællesskabets ret til jorden, og som offentlig forvalter, henhører administrationen af lokalplanen og de matrikulære forhold naturligvis under Roskilde Kommune. Herringløse Landsbyråd er ikke blevet pålagt denne opgave af forvaltningen.

Den matrikulære situation i Herringløse

Herringløse er en gammel landsby, og har erfaringsmæssigt kun **sjældent oplevet matrikulære forandringer på gadejord i nyere tid**. Mange grundejere i Herringløse råder stadig i dag over **delarealer af gadejord i deres haver/rabatter/hække/indkørsler, fordi de naturlige skel har set sådan ud i mands minde, og i hvert fald gennem hævdstiden på minimum 20 år** (se matrikel og FOT Kort). Der er med andre ord ingen der i de sidste 20 år har "stjålet" af gadejorden til egen private brug. **Denne råden er der intet ulovligt i** (den juridiske term er således "uretmæssig råden").

Roskilde Kommunes landinspektør fastslår da også i en mail af 26/9/2016: "(...) *Megen af den brug af gadejordsarealerne, som man ser i Herringløse, er startet mange årtier før lokalplanerne er vedtaget. Der kan derfor udmærket være vundet ejendomshævd over gadejord – inden lokalplanens vedtagelse - selvom dette skulle være i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen. Eksisterende, lovlig anvendelse af et areal kan fortsætte som hidtil på trods af lokalplanens evt. bestemmelser om anden anvendelse, jf. lokalplanens § 14 (...)*".

Uoverensstemmelser i matrikelkort

Flere bygninger/boliger i Herringløse er beliggende henover matrikelstel, og der er uoverensstemmelser mellem skellene optegnet i matrikelkortet og de levende hegn, rabatter og brugsgrænser, som er repræsenteret i det tekniske kort (FOT-kort).

Disse uoverensstemmelser skyldes mange steder **vanskelighederne ved at digitalisere de gamle analoge matrikelkort** (matrikuleringen sluttede i 1994).

Den nøjagtige beliggenhed af et skel er selvsagt meget vanskelig at angive på et analogt kort i fx målförholdet 1:2000. **Er strege, der angiver skellet således 0,25 mm bred i kortet, kan den tilsvarende "streg i marken" være 0,5 m bred.**

Er der behov for at kende den nøjagtige beliggenhed af et skel, skal der derfor tages udgangspunkt i målebladene. **Er eksisterende måldokumentation mere end 20 år gammel, kan der endvidere være vundet hævde til en anden grænse end den der er registreret i matriklen.**

I disse tilfælde **kræver en fastlæggelse af skellet, at en landinspektør** rekvireres til at foretage en vurdering af forholdene på stedet og foreliggende måldokumentation.

Angivelsen af skellene i matrikelkortet er således kun vejledende og falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Du kan læse meget mere om emnet på Geodatastyrelsens hjemmeside, gst.dk.

Kort over gadejord

Gadejorden figurerer i matrikelkortet med rød markering. Matrikelstel er tegnet op med sort streg.

De registrerede brugsgrænser, svarende til de synlige grænser i marken (FOT-kort) er tegnet op med underliggende grøn streg. De røde streger er skel mod udskilt eller optaget vej (med både vejstatus som offentlig vej og privat fællesvej).



Arealer som ligger mellem de grønne streger på FOT-kortet og de røde markeringer, som optegner gadejorden, og som ikke er en del af de matrikulære skel (sort streg) er de nuværende delarealer af gadejorden, som grundejerne i flere tilfælde råder uberettiget over. Disse delarealer kan der vindes hævd på, såfremt en række betingelser er opfyldt.

Delarealerne af gadejorden kan på kortene umiddelbart synes ubetydelige, men i reel målestok (1:2000) kan det betyde **mange kvadratmeter**. **En gyldig opmåling af delarealerne, kan selvsagt kun foretages af en landinspektør.**

Kortet kan hentes digitalt på Roskilde Kommunes hjemmeside, roskilde.dk

Udlejning af gadejord

Herringløse Landsbyråd ejer ikke gadejordsarealerne, som situationen er i dag. Det kræver en **ejendomsdom** ved byretten, for at fastslå, hvem der ejer og kan disponere retligt over arealerne. Med andre ord, skal der, som tidligere nævnt, **en dommers afgørelse** til, for at afgøre dette forhold.

Det virker besynderligt at en gruppe grundejere (repræsenteret af Herringløse Landsbyråd, som ikke alle grundejere i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup er medlem af eller bakker op om), skulle opkræve leje af andre grundejere, for jord som alle grundejere i ejerlavet ejer i fælleskab. Dette vil i givet fald betyde at alle grundejere i Herringløse, på eget initiativ, kan nedsætte en forening med det formål, at opkræve leje af andre grundejere, som anvender gadejord.

Indgår du eller har du igennem tiden indgået en lejeaftale af disse delarealer af gadejorden, er det almindelig opfattelse hos landinspektører og jurister, at **du således råder berettiget, dvs. at du erkender at du ikke ejer jorden, fordi du lejer den. Derfor kan du ikke vinde hævd** på de delarealer af gadejorden, som du råder over, og som måske har været en del af din grund gennem mange, mange år – i de fleste tilfælde langt udover hævdstiden på 20 år. Dette er således også et af Herringløse Landsbyråds formål ved at indgå lejeaftaler med grundejerne: at afbryde eventuelle hævdserhvervelser til trods for hævdstiden (jf. Herringløse Landsbyråds notat af 23/1/2017, 21 sider, samt udateret referat <https://herringloeseportal.wixsite.com/portalen>).

Herringløse Landsbyråd angiver i sit notat (side 18), at *"En beslutning om ikke at indgå aftaler om brugen udgør, med andre ord, en beslutning om vilkårligt at forære fællesarealer væk til de grundejere, som tilfældigvis har taget arealerne i brug"*. Denne konstatering virker mærkværdig, idet foreningen jo netop ikke ejer gadejorden, og derfor ikke har noget at "forære væk". Desuden er vi ikke bekendt med grundejere "som tilfældigvis" har taget arealer i brug, som ligger udenfor de naturlige skelafgrænsninger, som de ser ud i marken.

Omvendt virker det mindst lige så besynderligt at de grundejere tilhørende ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, som ikke er medlem af Herringløse Landsbyråd, skulle "forære" gadejord væk til Herringløse Landsbyråd, hvis foreningen påtænker at søge adkomst til arealerne for at kunne disponere retligt over jorden.

Om bagatelgrænser for indgåelse af lejeaftaler af gadejord

Herringløse Landsbyråds notat (seneste reviderede version af 23/1/2017) om gadejord foreskriver at **grundejere skal bevise en mulig vunden hævd overfor landsbyrådets bestyrelse for at undgå krav om en lejeaftale.**

Herringløse Landsbyråds notat foreslår desuden, at der vedtages en bagatelgrænse på fx 3 m². Dvs. at grundejere, der råder over mindre en 3 m² gadejord ikke skal betale leje, og dem der råder over 3 m² eller mere skal betale. Det er iflg. Herringløse Landsbyråds notat, bestyrelsen, der egenhændigt skal foretage denne vurdering og opmåling udfra matrikelkortene.

Det forholder sig således at det ikke er **muligt uden en landmåler at fastslå, hvorvidt et delareal ligger over eller under en bagatelgrænse. Matrikelkortene kan i mange tilfælde i den gamle del af Herringløse ikke lægges til grund for en gyldig opmåling**, og kræver ekspertise fra fagfolk. Årsagerne finder du i afsnittet om den matrikulære situation i Herringløse ovenfor. Det er med andre ord ikke muligt for Herringløse Landsbyråd, at foretage en retvisende vurdering og opmåling uden at involvere en landmåler. Det er dyrt og hvem skal betale for det?

Kort om hævd på gadejord

Hævdreglerne er oldgamle, men stadig gældende. Mange har en mening om hævdsager – men få har ret. **Hævd handler om rettigheder over fast ejendom.** Hævdsager opstår ofte på baggrund af tvister om vejrettigheder, byggeret, uoverensstemmelser mellem naboer, pasning/vedligeholdelse af gadejordsarealer osv.

Hævdsager kan være **bevistunge** og ende som **civile søgsmål ved domstolene.**

En lang række betingelser for hævd, skal være opfyldt, som bl.a. omhandler **uafbrudt og intensiv råden over en genstand eller en ejendom i mindst 20 år (hævdstiden).**

Hævd på delarealer af gadejorden i Herringløse

Det er muligt at vinde hævd på delarealer af gadejorden (matrikel 64). En række betingelser herfor skal dog være opfyldt.

Har du gadejord, som du ønsker en ejendomsberigtigelse på (ejendomshævd), kan du rådføre dig med en landinspektør og/eller en advokat med ekspertise på området.

Uagtet vedtægterne for Herringløse Landsbyråd, er foreningen i dag ikke part i sådanne sager. Det er et anliggende mellem dig som grundejer, din landinspektør og Roskilde Kommune. Herringløse Landsbyråd bliver først part i det øjeblik adkomsten tilfalder foreningen, og det fordrer, som tidligere nævnt en dommers afgørelse ved en ejendomsdom. Først som tinglyst adkomsthaver, beføjes Herringløse Landsbyråd en reel ret til at anerkende eller ej, en vunden hævd.

2 nyere sager om hævd på gadejordsarealer i Herringløse

Korskær 31: Ejendomsberigtigelse af et delareal af gadejorden **udlagt til privat fællesvej** og matrikelkortet, svarende til arealdifferencen mellem matrikel- og FOT-kort. Ændringen af ejendommens afgrænsning skyldes hævd langt udover hævdstiden på 20 år. Skellet fremtræder i marken som grænse mellem vej og indkørsel og grænse mellem vej bede/buske/træer (2016).

Herringløse Bygade 19: Ejendomsberigtigelse af et delareal af gadejorden **udlagt til fællesareal** (3A i lokalplanen) og matrikelkortet, svarende til arealdifferencen mellem matrikel- og FOT-kort. Ændringen af ejendommens afgrænsning skyldes hævd langt udover hævdstiden på 20 år (2017).

Generelt om disse sager:

I begge sager om ejendomsberigtigelser i Herringløse, er det Roskilde Kommune (kommunalbestyrelsen), som træder i ejers sted (jf. udstykningsloven og bekendtgørelse om matrikulære arbejder), og erklærer at den ikke har indvendinger mod berigtigelsen af skellenes beliggenhed. Disse sager har begge været anliggende mellem grundejerne, deres landinspektør og Roskilde Kommune. Herringløse Landsbyråd har ikke været høringspart, idet foreningen ikke retsligt betragtes som ejer af gadejorden, som situationen er i dag.

Konklusion

Iht. dagsorden annonceret i Herringløse Tidende (august 2016) blev arbejdsgruppen anmodet om, at undersøge og drøfte nedenstående med henblik på at komme med en indstilling (anbefaling):

”Vi har borgere i dag som betaler for byjord og andre der ikke gør, hvad gør vi i fremtiden?”

herunder

”Hvad er byjord, hvem ”ejer” det og hvilke krav og pligter er der til byjord”

Arbejdsgruppen konkluderer, at så længe Herringløse Landsbyråd ikke har tinglyst ejendomsretten til gadeorden, **er det ikke muligt – eller iøvrigt rimeligt - at foreningen opkræver leje for gadejordsarealer i landsbyen.** Man kan ikke opkræve leje af noget man ikke ejer eller formelt har fået pålagt at opkræve leje for. Dette understøttes yderligere af at vedtægterne for Herringløse Landsbyråd, ikke indeholder en forskrift i formålsparagraffen om at foreningen skal eller kan opkræve leje for gadejord. Derimod skal foreningen arbejde for en lovliggørelse iht. parcelejere, stat og kommune.

Roskilde Kommune er formodet adkomsthaver til gadejorden iht. udstykningsloven, med mindre andre godtgør at have adkomst til arealet. Kun en dommer kan træffe afgørelse om adkomst ved en ejendomsdom uagtet Herringløse Landsbyråds forsøg på at sandsynliggøre ejendomsretten til gadejorden. Så længe Herringløse Landsbyråd ikke har søgt og formelt har fået tilkendt adkomsten til gadejorden ved en ejendomsdom, er det **Roskilde Kommune, som administrerer gadejordens matrikulære forhold på vegne af fællesskabet (alle grundejere i ejerlavsbetegnelsen Herringløse By, Hvedstrup i tingbogen).**

Anbefalinger fra arbejdsgruppen

På baggrund af ovenstående, og under hensyntagen til den aktuelle situation, anbefaler arbejdsgruppen at

a) Herringsløse Landsbyråd ophører med at udleje gadejord, fordi

- Herringløse Landsbyråd **ikke ejer** gadejorden
- Herringløse Landsbyråd **repræsenterer ikke hele ejerlavet** Herringløse By, Hvedstrup men kun et mindretal af dette
- Roskilde Kommune er **professionel og uvildig** administrator og arealforvalter, og repræsentant for **hele** ejerkredsen til gadejorden, med ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup tinglyst i deres skøde, og som **repræsenterer flertallet** af grundejere i ejerlavet.
- Vedtægterne i Herringløse Landsbyråd indeholder ingen præcision om at foreningen skal udleje gadejord.
- Herringløse Landsbyråd kan ikke sætte sig udover lokalplanens bestemmelser om bl.a. fællesskabets anvendelse ved, at udleje gadejord til private formål.
- Herringløse landsbyråd kan ikke sætte sig udover bestemmelserne i lov om private fællesveje, ved at udleje dele af de private fællesveje fx til særlige private parkeringspladser
- Alle borgere bør behandles lige: enten betaler alle eller også betaler ingen. Da det ikke er muligt at foretage konkrete vurderinger og gyldige opmålinger uden at involvere en landmåler, er det ikke muligt at arbejde med bagatelgrænser. En landmåler er dyr, og hvem skal bekoste det? **Derfor skal ingen betale.**

b) Grundejere der lejer eller er blevet anmodet om at betale leje anbefales at sætte sig grundigt ind i de juridiske og matrikulære forhold, fordi en lejeaftale efter almindelig opfattelse hos landsinspektører og jurister, kan være ødelæggende for en eventuel fremtidig mulighed for hævds erhvervelse ved ejendomsberigtigelse. Dette er da også Herringløse Landsbyråds formål med lejeaftalerne: At forhindre grundejerne i en hævds erhvervelse.

Et behov for at berigtige skellenes beliggenhed ved en hævds erhvervelse, kan meget vel blive aktuel ved eksempelvis et fremtidigt boligsalg, et ønske om at bygge til eller en lovliggørelse af uanmeldte bygninger på grunden (her handler det bl.a. om bebyggelsesprocenter og BBR. Det er den til enhver tid værende grundejer, der er ansvarlig for, at oplysningerne i BBR-registret er korrekte, og her kan man altså risikere at komme i klemme ift. den kommende kampagne om BBR-mæssige forhold ifm. Skats nye ejendomsvurderingssystem, se punkt 166 i referatet fra Roskilde Byrådsmøde 21/3 2018 <http://roskilde.dk/dagsorden-og-referat/moeder/byraad-21-03-2018-kl-1700>).

c) Grundejere, der lejer eller er blevet anmodet om at betale leje, og overvejer at underskrive Herringløse Landsbyråds lejekontrakter, anbefales at rådføre sig med en ekspert (fx en uvildig landinspektør eller advokat med særlig kompetence indenfor gadejordssager – og dem er der ikke mange af). Husk at lejeaftaler med Herringløse

Landsbyråd er helt frivillige, og du bestemmer selv om du vil indgå en sådan aftale, hvis formål er at forhindre dig i berigtige skellenes beliggenhed ved hævds erhvervelse.

- d) Herringløse Landsbyråd bør indkalde til et informerende borgermøde i overensstemmelse med forpligtelsen i vedtægternes § 20**

(https://docs.wixstatic.com/ugd/a81ec1_0c7fee6559264bae84e56f1994752d86.pdf)

- e) Herringløse Landsbyråd sørger for at tilpasse vedtægterne på en generalforsamling med præcise formuleringer.**

Vedtægterne er bestyrelsens og omverdenens kompas, og dermed borgernes mulighed for at vurdere, hvad det er for en forening de melder sig ind i, og hvilke sager de bakker op om – med tydelige formuleringer af formål og hensigter. Det skal være klart for alle, både kommende, nye og gamle borgere, uagtet historisk bagage og ikke bero på subjektive fortolkninger. Bestemmelser vedr. gadejord, er desuden et anliggende der besluttet af alle grundejere i Herringløse uagtet om man er medlem af Herringløse Landsbyråd eller ej (jf. Herringløse Landsbyråds vedtægter §20).

1. juni 2017

Arbejdsgruppen for gadejord, nedsat på borgermødet om gadejord, 12. september 2016

Du kan hente dette notat, kort over gadejord og andre nyttige informationer digitalt på

<http://gadejord-dk.webnode.dk/>

Notatet er efterfølgende tilpasset 28.03.2018 i overensstemmelse med enkelte bemærkninger fra Roskilde Kommune.