



Friis Bach Ryhl Advokatfirma
Advokat Charlotte Bach Ryhl
Skolegyden 6
4000 Roskilde

Veje og Grønne Områder

Svar til advokat Charlotte Bach Ryhl om gadejord i Herringløse

Kære Charlotte

Jeg har modtaget din e-mail af 20. marts 2024 med dit brev af samme dato, hvori du beder om at få oplyst, om Roskilde Kommune vil indhente en juridisk vurdering af to antagelser, som efter din opfattelse lå til grund for vores indsigelse på retsmødet den 2. februar 2024.

Du mener på baggrund af min e-mail af 19. marts 2024 at kunne lægge til grund, at vores indsigelse hviler på to antagelser, som efter din opfattelse bør analyseres i dybden.

Den ene antagelse er, at den ønskede ejendomsdom vil fortrænge kommunens ejendomsret til de offentlige veje, som er registreret i matriklen, mens den anden antagelse er, at det er nødvendigt at afsætte skellet mellem de offentlige veje og gadejorden, inden der kan afsiges dom vedrørende gadejorden.

For så vidt angår den første antagelse, bemærker du, at *"de offentlige veje, som henligger som en del af matrikelnummer 64, fordi de endnu ikke er blevet udskilt i medfør af § 61 i lov om offentlige veje, vil både før og efter en ejendomsdom være registreret i matriklen som offentlige veje"*, og at *"Roskilde Kommunes ejendomsret til de offentlige veje vil derfor også både før og efter en ejendomsdom følge direkte af lov"*. Du mener, at en ejendomsdom, der blot bekræfter, at lodsejerne fortsat ejer gadejorden i fællesskab og repræsenteres af Landsbyrådet, ikke vil fortrænge kommunens ejendomsret til de offentlige veje.

Vi skal hertil bemærke, at det ikke er registreret i matriklen, at der er offentlige veje på matr.nr. 64. Hele matr.nr. 64 er i matriklen registreret som ét vejareal, selvom arealet både omfatter de offentlige veje, private fællesveje, grønne arealer og gadekær. Der er ikke nogen særskilt registrering af de offentlige vejarealer.

Som tidligere nævnt bestrider vi ikke, at lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, i fællesskab er rette ejere af gadejorden (naturligvis med den præcisering, at det er Roskilde Kommune, der ejer de offentlige vejarealer).

I min e-mail af 19. marts 2024 skrev jeg også, at vi ikke bestrider, at Herringløse Landsbyråd administrerer gadejorden. Jeg må i den forbindelse præcisere, at dette

26. marts 2024
Sagsnr.: 24-001030
Doknr.: 24-001030-20

Sagsbehandler
Martin Vixø Dufke
Tlf. 46313726
martinvd@roskilde.dk

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Roskilde Kommune
Tlf. 46 31 30 00
Mandag-fredag kl. 9-14

www.roskilde.dk



alene er udtryk for, at vi ikke bestrider dette. Det er derimod ikke udtryk for, at vi mener, at gadejorden administreres af Herringløse Landsbyråd. Vi er opmærksomme på, at der er en strid mellem forskellige grupper i Herringløse om administrationen af gadejorden, og hvem der eventuelt har ret til at administrere gadejorden på vegne af fællesskabet. Det er vores opfattelse, at denne strid kun kan afgøres af domstolene, og at Roskilde Kommune ikke kan tage stilling til eller afgøre dette spørgsmål. Bemærkningen i min mail er således udtryk for, at vi ikke har grundlag for at bestride, at nogen administrerer gadejorden.

Roskilde Kommune har ikke nogen interesse i den del af gadejorden, der ikke er offentlig vej, og vi vil derfor heller ikke søge en ejendomsdom. Når vi har ressourcer til det, vil vi så vidt muligt få foretaget en udskillelse af det offentlige vejareal.

Roskilde Kommune er også vejmyndighed for de private fællesveje på matr.nr. 64, men har heller ikke et ønske om at eje de arealer, der er private fællesveje.

I dag er matr.nr. 64 registreret med "Byens Gade" som adkomsthaver. Vi bestrider som nævnt ikke, at det er lodsejerne i ejerlavet Herringløse By, Hvedstrup, der er de rette ejere af gadejorden, men med det forbehold, at det er Roskilde Kommune, der ejer de offentlige vejarealer.

På nuværende tidspunkt er der ikke taget udtrykkeligt stilling til adkomstforholdet, der må antages at være historisk bestemt. Hvis der afsiges en ejendomsdom i forhold til matr.nr. 64, vil der blive taget stilling til adkomsten, og her mener vi, at det er vigtigt, at det slås fast, at Roskilde Kommune er ejer af de offentlige vejarealer, og hvilke arealer der er tale om.

Vi har ikke kendskab til konkrete sager, hvor der er afsagt ejendomsdom over et gadejordsareal, som også omfatter offentlige vejarealer, og dermed hvordan denne problemstilling skal håndteres. Det er efter vores opfattelse et spørgsmål, som retten må tage stilling til. Vi finder det blot vigtigt, at retten i den forbindelse er opmærksom på, at Roskilde Kommune er ejer af de offentlige vejarealer.

Da det er landsbyrådet, der søger en ejendomsdom, og dermed en ændring af det registrerede adkomstforhold, må det være landsbyrådet, der må tilvejebringe det fornødne grundlag for, at der kan afsiges ejendomsdom.

Roskilde Kommune har ikke interesser i en ændring af adkomstforholdet for så vidt angår den del af gadejorden, der ikke er offentlig vej, og Roskilde Kommune ønsker ikke at tage stilling til den privatretlige uenighed mellem forskellige grupperinger om gadejorden, herunder om retten til at administrere gadejorden.

Uden kendskab til konkrete sager om gadejordsarealer, der også omfatter offentlige vejarealer, er det umiddelbart vores vurdering, at der ikke vil kunne afsiges en ejendomsdom over et gadejordsareal, hvis den, der anmoder om en ejendomsdom, ikke med sikkerhed ejer hele det areal, der er omfattet af anmodningen.

Vi skal i den forbindelse pege på, at Østre Landsret i dommen UfR 2014.2591 Ø har taget stilling til Helsingør Kommunes anmodning om ejendomsdom til et gadejordsareal. Et par grundejere gjorde gældende, at de havde vundet hævde på en del af gadejordsarealet.



Landsretten konstaterede, at kommunen med en ejendomsdom ville kunne få tinglyst en ret til at disponere på det samlede areal. På baggrund af grundejernes indsigelse om hævdfandt landsretten, at der var skabt en sådan usikkerhed om ejendomsretten til det pågældende areal, at det, selvom dette areal udgjorde mindre end 1 pct. af det samlede gadejordsareal, medførte, at betingelsen for at afsige ejendomsdom ikke var opfyldt.

Vi må konstatere, at Retten i Roskilde efter en samlet vurdering af de anførte indsigelser, herunder vores indsigelse i forhold til de offentlige vejarealer, har fundet, at der er tvivl om adkomsten til en del af gadejorden. Retten har desuden fundet, at der ikke er mulighed for at afsige ejendomsdom med undtagelser for de lodsejere, der ikke ønsker adkomst, og tilsvarende undtagelser for de offentlige veje, som løber gennem gadejorden.

Dette er efter vores vurdering i overensstemmelse med den nævnte dom fra Østre Landsret.

Hvis der var blevet afsagt en ejendomsdom i overensstemmelse med landsbyrådets anmodning, ville retten have taget stilling til adkomstforholdet til og retten til at administrere hele gadejordsarealet. En ejendomsdom i overensstemmelse med landsbyrådets anmodning ville have slået fast, at hele gadejordsarealet (dvs. hele matr.nr. 64), herunder også de offentlige vejarealer, tilhører alle lodsejere i ejerlavet og administreres af landsbyrådet, hvilket ikke ville være korrekt, fordi Roskilde Kommune ejer og administrerer de offentlige vejarealer.

For så vidt angår den anden antagelse – at det skulle være nødvendigt at afsætte skellet mellem de offentlige veje og gadejorden, inden der kan afsiges ejendomsdom vedrørende gadejorden – bemærker du, at den efter din vurdering er forkert. Du mener således, at der først er behov for at afsætte skellet (mellem de offentlige veje og gadejorden), når vi iværksætter en udskillelse af de offentlige vejarealer, og at det er nødvendigt at afklare adkomstforholdet til gadejorden, inden dette skel kan afsættes.

I min e-mail af 19. marts 2024 gav jeg ikke udtryk for, at det skulle være nødvendigt at afsætte skellet. Jeg bemærkede, at ”vi er af den opfattelse, at det skal afklares, hvor de offentlige veje er”. Vi mener, at det er nødvendigt, at det afklares, hvilke arealer der er offentlige vejarealer, således at de offentlige vejarealer ikke er omfattet af anmodningen om ejendomsdom.

Hvordan dette afklares, vil vi i første omgang lade være op til landsbyrådet, idet retten i sidste ende må tage stilling til, om der kan afsiges en ejendomsdom i overensstemmelse med landsbyrådets anmodning. Vi bemærker i den forbindelse, at der også kan være dele af matr.nr. 64, som naboer har vundet hævdfandt på, jf. nedenfor, og at det efter omstændighederne også vil kunne være nødvendigt at afklare sådanne spørgsmål, jf. Østre Landsrets dom.

Vi skal afslutningsvis bemærke, at Retten i Roskilde i dommen af 1. marts 2024 både lægger vægt på, at der er tvivl om adkomsten til en del af gadejorden, og at der er tvist i forhold til muligt ejerskab, idet en stor del af lodsejerne ikke ønsker adkomst til gadejorden og de forpligtelser, der måtte følge med. I forhold til tvivlen om adkomsten til en del af gadejorden bemærker retten, at der er fremsat indsigelser i forhold til den præcise afgrænsning af gadejorden, idet der efter indsigelsen fra Forenede Grundejere i Herringløse er i hvert fald 21 ejendomme, hvor der er inddraget gadejord til garager, haver og parkering, og at Roskilde Kommune har fremsat indsigelse på grund af de offentlige vejarealer.



Retten har således i forhold til tvivlen om adkomsten både lagt vægt på indsigelser om hævd på dele af matr.nr. 64 og på vores indsigelse for så vidt angår de offentlige vejarealer.

Du skriver i dit brev af 20. marts 2024, at du vil vurdere, om Landsbyrådet skal forsøge at indgive en ankestævning med Roskilde Kommune som modpart. Det synes i givet fald efter vores opfattelse ikke umiddelbart tilstrækkeligt at angive Roskilde Kommune som modpart, idet retten også har lagt vægt på indsigelsen fra Forenede Grundejere om mindst 21 ejendommers inddragelse af gadejord.

Venlig hilsen

Martin Vixø Dufke
Landinspektør