

Administration af gadejord og private fællesveje på gadejord

Gadejord er en af betegnelserne for de fællesarealer, der ligger tilbage efter udskiftningen i 1781. Disse arealer formodes at være ejet af kommunen, hvis ikke andre kan godtgøre deres ejendomsret til arealerne. Men indebærer denne formodning i sig selv en ejendomsret, og hvordan administrerer kommunen private fællesveje, der ligger på gadejord?



Af konsulent, cand.jur.
René Aggersbjerg,
Landinspektørfirmaet LE34
rag@le34.dk

Historisk baggrund

Begrebet "gadejord" har sin historiske oprindelse i forholdene før landboreformerne i 1700-tallet. Som led i disse reformer blev der blandt andet gennemført en udskiftning med det formål at få samlet gårdenes jorder i én jordlod. Før denne udskiftning lå der typisk flere landsbyer rundt om de enkelte godser og herregårde. Disse landsbyer udgjorde sociale enheder (ejerlaug). Landsbyernes jord var på solidarisk vis delt i mange mindre jordlodder, som lå spredt. Med denne opdeling forsøgte man at sikre, at alle



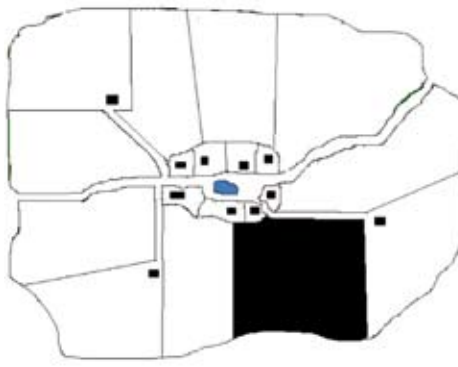
Figur 1. En landsby før udskiftningen, hvor de mørke felter er en enkelt gårds jordlodder.

gårde i landsbyen havde lige dele af både den gode og den dårlige jord (se fig. 1).

Dette jordfællesskab indebar hindringer for den enkelte jordbrugers initiativ og vanskeliggjorde forbedringer på det landbrugs-tekniske område. Derfor forsøgte regeringen i sidste halvdel af det 18. århundrede at støtte bestræbelserne for en udskiftning, så den jord, der hørte til de enkelte gårde blev samlet på et eller enkelte steder.

Forordningen om Jordfællesskabets Ophævelse af 23. april 1781 blev det afgørende skridt mod den struktur, vi kender i dag. Forordningen gav hver enkelt lodsejer ret til at forlange sin andel i jordfællesskabet udskiftet, dvs. udlagt som maksimalt tre lodder. Lodsejerens begæring udløste krav om en udskiftningsplan for hele ejerlauget, dvs. hele landsbyens jord, og udgifterne skulle fordeles på samtlige lodsejere.

Ved udskiftningen blev landsbyens arealer opmålt og indtegnet på et kort. Efter en bonitering, hvor jordens kvalitet som dyrkningsjord blev undersøgt i forhold til hinan-



Figur 2. Landsbyen i figur 1 efter udskiftningen.

den, blev der udarbejdet en udstykningsplan og et udstykningskort. Planen blev i nogle tilfælde vedtaget af parterne, men som regel måtte en landvæsenskommission afgøre tvistigheder mellem parterne. Når planen var vedtaget, eller landvæsenskommissionen havde afsagt kendelse, blev skellene afsat i marken (se figur 2).

Udstykningsplanen omfattede også udlæg af de fornødne offentlige og private veje og afsætning af fællesarealer til vanding mv. Der var ikke hjemmel til udskiftning af fællesskab med hensyn til søer og arealer, der ikke egnede sig til dyrkning. De enkelte lodsejere kunne heller ikke kræve mindre arealer som fx vandingssteder, driftsveje, grusgrave mv. udskiftet. Disse arealer er derfor forblevet henliggende til fælles brug.

Begrebet "gadejord" dækker således kun over en del af de fællesarealer, der lå tilbage efter udskiftningen. Andre arealer med fællesfunktioner er fx sand- og lergrave, gadekær (figur 2) og grønninger. I matriklen er disse arealer betegnet ved angivelse af ordet "fælles" ("vanding", "sand- eller lergrav") samt "gade". Arealerne kan samlet betegnes som "fællesjorder".

Udstykningslovens § 46

Bestemmelsen blev indført med udstykningslovens vedtagelse i 1990. Baggrunden for bestemmelsen var den uafklarede ejendomsret til gadejorden. Mange steder havde kommunalbestyrelsen overtaget administrationen af arealerne uden at kunne disponere retligt over disse.

Det var svært at foretage matrikulære forandringer, hvis der skulle indhentes samtykke fra "ejereren" af arealet. Dette samtykke kunne kun fremskaffes, hvis et bylaug fort-

sat håndhævede ejendomsretten til arealet, eller der kun var få lodsejere i et ejerlaug.

Med bestemmelsen blev der skabt en forhåndsformodning for, at kommunen får tillagt adkomst til arealet. Derimod indebærer bestemmelsen ikke umiddelbart, at kommunen uden således at få tillagt adkomst kan disponere over arealet som ejer.

På ét punkt er kommunen dog tillagt en beføjelse, der nærmer sig en ejers. I sager om ejendomsberigtigelse som følge af hævdsrhvervelse skal der normalt foreligge en erklæring fra ejerne af begge berørte ejendomme, jf. § 17, stk. 1, nr. 1, i bekendt-



^
Privat fællesvej på areal, der er registreret som "Byens Gade" i matriklen.

Gadekær på areal, der er registreret som
< "Gadekær og gaden" i matriklen.

gørelse om matrikulære arbejder. Men hvis sagen drejer sig om et af de i udstykningslovens § 46 nævnte fællesarealer, kan erklæringen vedrørende fællesarealet efter samme bekendtgørelses § 18 erstattes af kommunalbestyrelsens erklæring om, at kommunalbestyrelsen ikke har indvendinger mod ejendomsberigtigelsen.

Var det meningen, at kommunen i øvrigt kunne optræde som ejer alene i medfør af udstykningslovens § 46, ville det ikke være nødvendigt udtrykkeligt at tillægge kommunalbestyrelsen denne beføjelse. Kommunen ville i givet fald kunne underskrive erklæringen som ejer.

Kommunen må derfor begære adkomsten til arealet tinglyst efter bestemmelserne i tinglysningslovens § 52a, stk. 2-4, hvis den ønsker at disponere retligt over arealet.

Udstykningslovens § 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 § 52a, stk. 2-4. Begæringen om tinglysning skal være vedhæftet af en landinspektør udarbejdet rids med angivelse af arealets grænser og de tilstødende ejendommers matrikelbetegnelser.

Kommunens adkomst

Hvis kommunen ønsker adkomst til et fællesareal, behandles spørgsmålet efter reglerne i tinglysningslovens § 52a, stk. 2-4. Sammen med begæringen om adkomst skal kommunen indsende en skitse (et rids), der er udarbejdet af en landinspektør, og som viser arealets grænser og matrikelnumrene på naboejendommene. Begæringen skal indsendes til Tinglysningsretten i Hobro.

Retten indkalder herefter alle, der efter rettens kendskab har interesse i sagen til et retsmøde. Hvis der ikke på dette møde fremsættes indsigelse mod kommunens ret, kan retten afsige kendelse om kommunens adkomst i overensstemmelse med indkaldelsen. Fremsættes der indsigelser, skal retten i stedet forsøge at opnå et forlig. Kan der ikke opnås forlig, skal sagen henvises til "behandling i den borgerlige retsplejes former", dvs. at kommunen må forsøge at opnå en ejendomsdom på arealet.

Da der i praksis meget ofte vil være

hævdsspørgsmål knyttet til fællesarealerne, vil det kunne være en fordel, at arealets nærmere afgrænsning er afklaret på forhånd, fx ved at kommunen har accepteret ejendomsberigtigelse for dele af arealet. På den måde vil nogle indsigelser kunne afværges.

Ender sagen med, at kommunen får ejendomsretten til arealet, vil eventuelle brugsrettigheder, servitutrettigheder mv. over arealet fortsat bestå. Kommunen fortrænger således fx ikke vejrettigheder på arealet, og eventuelle private fællesveje på arealet vil derfor stadig eksistere. Men nu er kommunen ejer af arealet og dermed også vejejer. Med vejejerrollen indtager kommunen de rettigheder og muligheder, som denne rolle indebærer.

Som ejer af arealet vil kommunen principielt kunne sælge det med respekt af de rettigheder, der måtte knytte sig til arealet.

Private fællesveje på gadejord

Når kommunen administrerer private fællesveje i byområder, er det i en række situationer nødvendigt at inddrage vejejeren. Det kan fx være nødvendigt at partshøre vejejeren, før der gives en tilladelse, eller vejejeren skal give en privatretlig tilladelse, før kommunens tilladelse kan udnyttes.

Ønsker kommunen af den ene eller anden grund ikke at begære adkomst til et fællesareal (gadejord), vil der ofte ikke være en vejejer (det kan dog tænkes, at fx et bylaug fortsat udøver råden over arealet). Når der ikke er en vejejer, må kommunen tilpasse sin administration til den konkrete situation.

I mange situationer skal kommunen partshøre vejejeren, inden der træffes afgørelse. Det er fx tilfældet, hvis der skal gennemføres færdselsmæssige foranstaltninger efter privatvejslovens § 44. En partshøring kan dog undlades, hvis det er forbundet med uforholdsmæssigt stort besvær at finde frem til den, der skal partshøres. Kan vejejeren ikke findes, vil partshøringen derfor kunne undlades.

Kommunen vil i disse tilfælde kunne give en offentligretlig tilladelse til at gennemføre de færdselsmæssige foranstaltninger. Men kommunen må samtidig gøre opmærksom på, at der er tale om et fællesareal uden nogen konkret ejer, og at tilladelsen ikke giver modtageren ret til i forhold til ejeren at råde over arealet.

Da der netop ikke vil være en vejejer til at protestere mod denne råden, vil de færdselsmæssige foranstaltninger imidlertid i praksis kunne gennemføres på grundlag af kommunens offentligretlige tilladelse. Men privatretligt vil modtageren ikke have sikret sig ret til at råde i overensstemmelse med den offentligretlige tilladelse – hverken i

forhold til vejejeren eller de øvrige vejberettede.

Der kan dog også være tale om, at der forudsættes samtykke fra grundejerne, som det fx kan være tilfældet ved tilladelser til særlig råden over vejarealet efter privatvejslovens § 49. Hvis der i denne situation ikke findes en vejejer, kan kommunen naturligvis ikke indhente dette samtykke. Da en tilladelse til særlig råden, der har betydning for vejens hidtidige karakter eller færdselsforholdene, forudsætter samtykke fra grundejerne, kan der næppe gives tilladelse, når dette samtykke ikke kan indhentes.

Alvorligt kan det også være, hvis der bliver behov for at etablere en privat fællesvej på gadejord eller tildele vejret til en eksisterende privat fællesvej på gadejord. Privatvejslovens udgangspunkt er, at udlæg af private fællesveje foretages af ejerne af de ejendomme, vejen skal ligge på, jf. privatvejslovens § 23. Når arealet ikke har en ejer, kan det ikke lade sig gøre.

Det er derfor spørgsmålet, om kommunen har mulighed for at udlægge vejen eller tildele vejret. Som det fremgår ovenfor, er kommunen først ejer, når kommunens adkomst er fastslået og tinglyst. Da kommunen ikke udtrykkeligt er tillagt en ret til at udlægge vejen eller tildele vejret, vil svaret være, at kommunen ikke kan foretage disse dispositioner uden at være blevet tillagt adkomst til arealet.

Efter privatvejslovens § 23, stk. 3, kan kommunen som vejmyndighed i særlige tilfælde selv foretage udlæg af en privat fællesvej, herunder tildele vejret til en eksisterende privat fællesvej. Bestemmelsen forudsætter, at der varetages almene offentlige hensyn. Den kan derfor fx ikke bruges, hvis formålet med udlægget eller vejretten er at skaffe en ejer en yderligere vejadgang til sin ejendom.

Fordi kommunen i visse situationer vil have svært ved at administrere private fællesveje, der befinder sig på gadejord (eller andre fællesarealer), når der ikke er en vejejer, kan det anbefales, at kommunen begærer adkomst til disse arealer. På den måde vil kommunen være sikker på fx at kunne give en tilladelse til særlig råden over den private fællesvej.