Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 30. marts 2021

Sagsnr. TS82401-00033

Ejere Lodsejer 1 og Lodsejer 2

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1 , Matr.nr. 3

6600 Vejen

mod

Vejmyndigheden Vejen Kommune

Overtaksationskommissionen stadfæster Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen drejer sig om nedlæggelse af private fællesvej henover lodsejernes ejendom, matr.nr. Matr.nr. 2 .

Tirsdag den 30. marts 2021, kl. 10 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på Adresse 1 , Matr.nr. 3 6600 Vejen. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Mads Skau og selvstændig Knud Warming samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer advokat Arne Paabøl Andersen samt cand.scient.pol. Line Marie Larsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af ejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 ved klage af 6. august 2020

Kommissionen besigtigede ejendommen og parterne havde efterfølgende mulig for fremsættelse af synspunkter på Rådhuset i Vejen.

Ejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 var til stede

Vejmyndigheden, Vejen Kommune, gav møde ved ingeniør Carsten Wagner Sørensen

Part i sagen, Bo Plan ApS, gav møde ved direktør Søren Knag Pedersen

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Overtaksationskommissionens formand påpegede, at sagen var indbragt for taksationsmyndighederne i henhold til § 75 i privatvejsloven, men at denne bestemmelse efter sin ordlyd kun gælder den situation, hvor kommunalbestyrelsen afviser en indsigelse fra en grundejer med vejret om at vejen skal opretholdes. Under hensyn til, at kommunen har besluttet, at vejen skal opretholdes med den begrundelse, at vejen er af vigtighed for naboejendommen, finder Overtaksationskommissionen imidlertid, at sagen kan behandles af taksationsmyndighederne ved en analog anvendelse af § 75.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- Klage af 6. august 2020 fra ejerne
- Kendelse af 8. juli 2020 fra Taksationskommissionen i Esbjerg
- Brev af 13. juni 2019 fra Vejen Kommune til ejerne
- Vejen Kommunes afslag af 23. maj 2019 på anmodning om nedlæggelse af privat fællesvej
- Vejen Kommunes oversigtskort af 4. december 2018
- Brev af 27. juni 2019 fra Vejdirektoratet til ejerne
- Brev af 26. juli 2019 fra Vejdirektoratet til ejerne om afvisning af klage

Sagens oplysninger

Ejerne af Adresse 1 , Matr.nr. 3, 6600 Vejen, matr.nr. Matr.nr. 1 med flere, Matr.nr. 3 søgte 9. oktober 2019 Vejen Kommune om tilladelse til at nedlægge den private fællesvej på deres ejendom. Den private fællesvej benyttes som adgangsvej til ejerens ejendom Adresse 1 samt ejendommen Adresse 2 . og der er på ejendommen Adresse 1 i 1963 tinglyst en servitut om vejretten for ejendommen Adresse 2 .

Den 23. maj 2019 meddelte Vejen Kommune afslag på nedlæggelse af den private fællesvej med henvisning til privatvejslovens § 72 med den begrundelse, at vejen er af vigtighed for ejendommen Adresse 2 .

Taksationskommissionens afgørelse af 8. juli 2020

"Kendelse:
Kommissionen bemærker indledningsvist, at sagen har været påklaget til både Vejdirektoratet og til taksationskommissionen, hvor parterne har ønsket sagen behandlet ved taksationskommissionen. Vejdirektoratet har ved en beslutning truffet 26. juli 2019 afvist at behandle sagen. Taksationskommissionen har under disse omstændigheder besluttet at admittere sagen, da den således ikke behandles samtidigt af to forskellige myndigheder.

Endvidere bemærker kommissionen, at parterne ikke gør gældende, at klage er sket efter klagefristens udløb.
Kommissionen har ved afgørelse af sagen lagt vægt på, at den private fællesvej er eneste adgangsvej for den vestligste af de tre nyopførte beboelseshuse på naboejendommen Adresse 2 .

Hertil kommer, at vejretten har været tinglyst som en servitut på lodsejernes ejendom siden 1963 og var tinglyst, da lodsejerne købte ejendommen i 2014. Den omstændighed, at naboejendommens tidligere ejer kun anvendte vejen i ringe omfang, gør ikke forskel på sagens afgørelse. Det er ligeledes uden betydning for sagens afgørelse, at arvingerne efter naboejendommens tidligere ejer mundtligt havde lovet at aflyse servitutten, der ikke er aflyst fra tingbogen.

Som følge af det anførte skal den private fællesvej ikke nedlægges.

Thi bestemmes:
Den private fællesvej over matr. 4 CF Matr.nr. 3 *nedlægges ikke.*
Vejen Kommune betaler sagens omkostninger efter nærmere opgørelse fra Færdselsstyrelsen."

Parternes påstande og synspunkter

Ejerne af Adresse 1 har nedlagt påstand om, at Vejen Kommunes beslutning af 23. maj 2019 om opretholdelse af den private fællesvej henover ejerens ejendom, ændres, således at vejen nedlægges.

Til støtte for den nedlagte påstand har ejerne bl.a. gjort gældende, at vejen ligger tæt på huset og nyopførelsen på Adresse 2 giver gener i form af bilos, støj og lysindfald og at trafikken desuden er øget på vejen.

Ejerne har erkendt, at de kendte til den tinglyste servitut på ejendommen, men at de havde aftalt med arvingerne den tidligere ejer af Adresse 2 , at servitutten skulle slettes. Det lykkedes efterfølgende ikke at komme i kontakt med arvingerne og grunden blev solgt med den følge, at den nye ejer ikke ville slette servitutten.

Ejerne har anført, at de finder det uheldigt, at der blev givet byggetilladelse til nyopførelsen på Adresse 2 inden der forelå en endelig afgørelse fra Taksationskommissionen.

Ejerne har forklaret, at de har foreslået bygherren på Adresse 2 at spejlvende huset, så adgangen til Adresse 3 blev etableret hen over ejendommen Adresse 2 , men at bygherren ikke var interesseret i denne løsning.

Ejerne har dog tilkendegivet, at de er meget tilfredse med det afskærmende plankeværk som bygherren på Adresse 2 har været behjælpelig med at opsætte.

Vejen Kommune har fremsat påstand om stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse.

Til støtte for den nedlagte påstand har kommunen bl.a. gjort gældende, at den private fællesvej er af vigtighed for ejendommen Adresse 2 . Herudover at Bo Plan ApS ved køb af ejendommen Adresse 2 har betalt for vejretten til den private fællesvej og at netop vejretten har haft betydning for ejendommens udviklingsmuligheder.

Kommunen har desuden gjort gældende, at Bo Plan ApS har købt ejendommen med en berettiget forventning om at kunne benytte den fælles privatvej.

Der har altid ligget en beboelse på ejendommen Adresse 2 , og da det kun er en af de nye beboelser på Adresse 2 , der har vejadgang via den private fællesvej, er der reelt tale om opretholdelse af status quo.

Kommunen anfører herudover, at det ikke har betydning for sagen, at vejretten oprindeligt blev givet til ejendommen mat.nr. 4cg som senere sammenlagdes med mat. nr. Matr.nr. 4, hvorved vejretten blev udstrakt til den sammenlagt ejendom matr.nr. Matr.nr. 4

Desuden har kommunen gjort gældende, at ejeren af Adresse 1 ved købet af ejendommen vidste, at der var en tinglyst vejret og at dette også må have afspejlet sig i prisen på deres ejendom.

Part i sagen Bo Plan ApS forklarede ved deres repræsentant, at man købte Adresse 2 af et dødsbo og at man ved handlen var særligt opmærksom på, at der var en tinglyst vejadgang til ejendommen. Repræsentanten forklarede, at man ønskede at opføre tre huse, men at man i den forbindelse var opmærksom på, at ikke alle tre huse skulle serviceres via Adresse 1 – den private fællesvej. Bo Plan ApS fik herefter tilladelse til at lave en ny adgangsvej til to af de nyopførte huse for netop at undgå at belaste den private fællesvej.

Repræsentanten forklarede, at Bo Plan ApS under hele forløbet har lagt vægt på at være i god dialog med og værne om naboerne. Desuden, at man under byggeperioden passede særligt på, at den private fællesvej ikke led overlast.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Parterne fratrådte og overtaksationen har herefter afsagt følgende

Kendelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes.

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 4 har en tinglyst vejret til den omhandlede private fællesvej. Det kan konstateres, at vejen ikke er eneste adgangsvej til ejendommen, som har direkte adgang til Adresse 3 mod syd. Spørgsmålet er herefter, om vejen er af en sådan vigtighed for ejendommen, at dette giver grundlag for at kræve vejen opretholdt, jf. lov om private fællesveje § 72, stk. 2, punkt 2.

Bo Plan ApS erhvervede matr.nr. Matr.nr. 4 i tillid til eksistensen af den tinglyste vejret, og det var efter det oplyste afgørende for erhvervelsen, at der eksisterede denne vejret med henblik på en hensigtsmæssig bebyggelse på ejendommen. Selskabets repræsentant har forklaret, at det var forudsat, at der skulle opføres tre boliger på ejendommen, og at det var af væsentlig betydning, at boligen på den vestlige del af ejendommen – og kun denne bolig – fik vejadgang via den private fællesvej. Som det er nu, er vejen eneste vejadgang til denne bolig.

På denne baggrund finder overtaksationskommissionen, at det må lægges til grund, at vejen er af en sådan vigtighed for ejendommen matr.nr. Matr.nr. 4, at det har været velbegrundet, at kommunen har imødekommet indsigelsen mod nedlæggelse af vejen.

Med hensyn til omkostningerne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen har overtaksationskommissionen i henhold til § 76, stk. 2 i lov om private fællesveje besluttet, at disse omkostninger bør afholdes af kommunen. Kommissionen har herved lagt vægt på, at kommunen i sin klagevejledning har anvist denne klagemulighed overfor ejeren af Adresse 1 uden at oplyse om indholdet af § 76, stk. 2.

Herefter bestemmes:

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Omkostningerne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen betales af Vejen Kommune.

Denne afgørelse er truffet i henhold til lov om private fællesveje § 91, stk. 2 nr. 3, jf. § 75 (analogt), jf. § 72, stk. 2, nr. 2 og § 76, stk. 2 (lovbekg. Nr. 1234 af 4. november 2015)

Erling Christensen

Mads Skau	Knud Warming
Arne Paabøl Andersen	Line Marie Larsen

/Juridisk sekretær, Susanne Midtgaard Lykke, cand.jur.

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Evt. søgsmål ved domstolene skal anlægges mod modparten i sagen.

Udskriftens rigtighed bekræftes

Viborg, den 14. april 2021



Susanne Midtgaard Lykke