Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 24. november 2022

Sagsnr. 2021-009559

Sagens parter:

Vejmyndighed: Varde Kommune

(herefter benævnt vejmyndigheden)

Mod

lodsejer1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

beliggende på vej1 , Varde

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om vejmyndigheden er berettiget til at ophæve vedligeholdelsesforpligtelsen for vejvedligeholdelse af vej1 , Varde.

Torsdag den 24. november 2022 ca. kl. 9:05 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på vej1 , Varde. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Hans Erik Nellegård og selvstændig Knud Warming samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer advokat Arne Paabøl Andersen og advokatsekretær Majbrit Rasmussen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Rasmus Elmann Berentzen. Landinspektørstuderende Troels Lang Nielsen og Casper Lynge Østergaard var med som observatører.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af Ursula Julie Koch på vegne af vejmyndigheden ved klage af 8. juli 2021.

Kommissionen foretog besigtigelse af vej1 , Varde, og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter på Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde.

Vejmyndigheden gav møde ved vejingeniør Ursula Julie Mahler, vejingeniør Hanne Astrup, cand.jur. Randi Brarup samt chef for teknik og miljø Hans Peter Due.

Lodsejeren, lodsejer1 , var til stede ved besigtigelsen og udveksling af synspunkterne Virksomhed 1 (lodsejer af matr.nr. 2) var repræsenteret ved Specialist lodsejer2 , herefter benævnt lodsejer 2. person2 , forpagter af lodsejer lodsejer1 matrikler og ejer af landbrugsejendommen beliggende ved vejen, deltog ved besigtigelsen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Den 30. maj 1975 afsagde Ribe Amtskommunes Landvæsenskommission kendelse vedr. nedlæggelse af en del af den daværende vej2 (nu vej1) som offentlig vej. Vejen skulle nedlægges pga. den daværende dispositionsplan for Varde Kommune. I dispositionsplanen var de berørte matrikler udlagt til erhvervsområde. Landvæsenskommissionen havde ingen indvendinger mod, at den østlige ende af vejen blev nedlagt, og kommissionen tog til efterretning, at der ved kommissionens medvirken blev indgået forlig imellem Varde Kommune og de berørte lodsejere om, at den resterende strækning, på nær de første ca. 10 m, som forblev offentlig vej, blev opretholdt som privat fællesvej vedligeholdt af vejmyndigheden. Dog blev der tinglyst en deklaration på samtlige matrikler på den private fællesvej med følgende ordlyd: *"Varde kommune påtager sig den fremtidige vedligeholdelse af denne vejstrækning på betingelse af, at der på hver af ovennævnte ejendomme tinglyses servitutstiftende bestemmelse om, at den private fællesvej nedlægges efterhånden som ejendommenes arealer overgår til anden benyttelse end den nuværende."*

Den 4. september 2018 blev der fremlagt et ønske for Varde Byråd om aflysning af deklarationen vedr. vejvedligeholdelse af vej1 fra 1975. Den 27. maj 2020 blev der udsendt et høringsbrev til de berørte lodsejere. Den 14. juni 2020 anfægtede lodsejeren, som den eneste, sagen. Den 25. september 2020 besluttede byrådet at aflyse deklarationen. Den 13. november 2020 anmodede Varde Kommune om en afgørelse fra Taksationskommissionen i Esbjerg. Taksationskommissionen foretog en besigtigelse af vej1 den 16. juni 2021. Taksationskommissionen fandt, at vejmyndigheden ikke var berettiget til at aflyse deklarationen om vejvedligeholdelse af vej1 i Varde. Vejmyndigheden klagede til Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg den 8. juli 2021.

På nuværende tidspunkt er vej1 betegnet som landområde i kommuneplanen. Der er ikke udarbejdet en lokalplan på de berørte matrikler. vej1 er ydermere en blind vej samt eneste adgangsvej til én landbrugsejendom beliggende på vejen.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens afgørelse af 16. juni 2021. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- *Oversendelsesbrev af 12. juli 2021 fra Taksationskommissionen for Esbjerg*
- *Taksationskommissionen i Esbjergs kendelse af den 16. juni 2021*
- *Klage af 8. juli 2021 fra Varde Kommune*
- *Varde Kommunes svar til Landvæsenskommissionen af 28. november 1974*
- *Byrådets beslutning om navneændring af vejen af 19. marts 1975*
- *Landvæsenskommissionens kendelse af 30. maj 1975*
- *Tinglyst deklaration af 26. november 1975*
- *Tinglyst erklæring af 19. november 1979*
- *Sagsfremstilling fremlagt for byrådet af 4. september 2018*
- lodsejer1 *indsigelse af 14. juni 2020*
- *Sagsfremstilling fremlagt for byrådet af 17. september 2020*
- *Uddybende spørgsmål af 29. april 2021 og uddybende spørgsmål samt svar af 19. april 2021*
- *Svar på uddybende spørgsmål af 21. maj 2021*
- *Varde Kommunes sagsfremstilling af 21. maj 2021*

Taksationskommissionens afgørelse af 16. juni 2021

*" **Kendelse:***

Kommissionen bemærker indledningsvist, at den private fællesvej er den eneste adgangsvej til den landbrugsejendom, der ligger ca. midt på vej stykket.

Kommissionen bemærker endvidere, at der ikke foreligger væsentlige ændringer af anvendelsen af det pågældende vejstykke siden 1975, idet der i dag ikke er tale om større trafikmængde eller større køretøjer end på daværende tidspunkt, hvor trafikken må antages også at have været af beskedent omfang.

Området har planmæssigt i en periode været forsøgt anvendt til industri, hvor det må lægges til grund, at der ikke er etableret nye industrier i området i en længere årrække.

Kommissionen finder, at forpligtelserne iht. servitutten ikke går ud over, hvad der kunne påregnes, da man påtog sig forpligtelsen ved forliget for - og kendelsen fra - landvæsenskommissionen i 1974. Det fremgår af oplysningerne for landvæsenskommissionen, at man allerede i 1975 påregnede, at den pågældende vejstrækning skulle bevares som blind vej for stedse, ligesom den vejstrækning, som dengang blev nedlagt som offentlig vej, med tiden også skulle nedlægges som privat vej.

En aflysning af deklarationen er ikke - henset til vej stykkets tilstand og anvendelse - i strid med for-målet med privatvejslovens§ 94, men det antages i praksis, herunder KFE 2012.218, KFE 2000.288 m.fl., som referet i Lars Ramshøj: Private Fællesveje, 2014, ide 231, at bevisbyrden for den forpligtede er ganske stor.

I denne sag er aftalen om vejens vedligeholdelse indgået i 1974 for landvæsenskommissionen og indskrevet i landvæsens kommissionens kendelse - og dernæst tinglyst på ejendommene. Baggrun-den for kommunens forpligtelse til at vedligeholde vejen ses ikke ændret med samfundsudviklin-gen. Kommunens vedligeholdelse af vejen i 45 år er ubetydelig, bortset fra kommunens renovering af vejen i 2020. Der er ikke øget trafik eller andre forhold, der gør det mere byrdefuldt for kommu-nen at fortsætte vedligeholdelsespligten. Brugen af vej stykket ses ikke væsentlig t ændret i perioden fra frem til idag.

Kommissionen bemærker i den forbindelse, at det ikke fremgår af servitutten, hvilken vejbelæg-ning, der skal være på vejstykket.

Kommissionen finder på den baggrund, at Varde Kommune ikke er berettiget til at aflyse deklarati-onen af tingbogen.

Da deklarationen ikke aflyses, bortfalder spørgsmålet om en eventuel erstatning - herunder også til eventuelle andre lodsejere.

Kommissionen bemærker i den forbindelse, at der ikke i forbindelse med denne sag foreligger for-nødne oplysninger om, hvem der anvender vej stykket, ligesom der ikke er foretaget en udgiftsforde-ling af fremtidige vedligeholdelsesudgifter, jf. privatvejslovens§ 14, stk. 3,jf. § 15, stk. 3 og stk. 4.

Som følge af det anførte

bestemmes:

Varde Kommunes kan ikke aflyse den tinglyste deklaration om vej vedligeholdelse af vej1 *i Varde.*

Der har ikke været udgifter til sagkyndig bistand.

Varde Kommune betaler sagens omkostninger efter nærmere opgørelse fra Færdselsstyrelsen."

Parternes påstande og synspunkter

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at forpligtigelsen til vejvedligeholdelse bortfalder erstatningsfrit.

Vejmyndigheden startede med at henvise til den tinglyste deklaration af 26. november 1975. Vejmyndigheden fremførte, at der ud fra ordlyden af deklarationen er to forhold, som gør sig gældende. Den første er vejmyndighedens pligt til at vedligeholde vejen. Den anden er vejmyndighedens ret til, og derved lodsejernes pligt til at acceptere, at den private fællesvej nedlægges ved anden benyttelse end den nuværende. Ifølge den daværende dispositionsplan skulle matriklerne udlægges til erhverv.

Vejmyndigheden gjorde gældende, at betingelserne i Privatvejsloven § 94 er opfyldt. Vejmyndigheden fremførte, at den tinglyste deklaration er 47 år gammel, og dermed langt over de 20 år, som er en betingelse i § 94, stk. 1.

Vejmyndigheden bemærkede, at forpligtigelsen til vedligeholdes af vejen har ændret sig væsentligt ud over, "hvad der på baggrund af den almindelige samfundsudvikling kunne forventes", jf. Privatvejsloven § 94, stk. 2, 1. pkt. Vejmyndigheden påpegede, at forventningen, da deklarationen blev tinglyst, var, at området ville blive udlagt til erhverv indenfor overskuelig tid, og at den private fællesvej ville blive nedlagt i takt hermed. Dette skete imidlertid ikke, og på nuværende tidspunkt er matriklerne i stedet udpeget til landbrug i den gældende kommuneplan.

Vejmyndigheden anførte ydermere, at området, som vejen ligger i, er blevet udnævnt til kystnærhedszone og bevaringsværdigt landskab. Derudover er der en oversvømmelsesrisiko på nogle af matriklerne ved vejen. Der er derfor ingen udsigt til, at området igen vil blive udlagt til erhverv.

På baggrund af dette mener vejmyndigheden, at betingelsen i § 94, stk. 2 er mødt.

Vejmyndigheden bemærkede, at kommunen ikke har planer om at nedlægge vejen. Det har imidlertid aldrig været hensigten, at vedligeholdelsesforpligtelsen i al fremtid skulle påhvile kommunen. Det ville i givet fald være i strid med privatvejslovens § 13 og udgøre en ubegrundet forskelsbehandling i forhold til andre private fællesveje.

Slutteligt oplyste vejmyndigheden, at kommunen i 2020 brugte 70.931 kr. på at istandsætte vejen, men at den ikke er blevet istandsat før dette. Hvis overtaksationskommissionen mod forventning måtte finde, at der er grundlag for erstatning, bør de 70.931 kr. fordelt på 40 år danne grundlag for den samlede erstatningsudmåling.

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Lodsejeren fremførte, at den tinglyste deklaration kun kan bortfalde, hvis betingelsen i deklarationen om, at matriklerne skal overgå til anden benyttelse end den daværende, bliver opfyldt. Da dette ikke er sket, kan deklarationen ikke bortfalde, påstod lodsejeren.

Lodsejeren anførte, at bortfald af den tinglyste deklaration uden at opfylde betingelserne i deklarationen, har karakter af ekspropriation og dermed falder under Grundlovens bestemmelser om fuldstændig erstatning ved ekspropriation. Lodsejeren påstod

ved deklarationens bortfald en erstatning på 10.000 kr. årligt i 100 år, subsidiært et engangsbeløb på 300.000 kr. alene udbetalt til lodsejeren.

Lodsejer 2 var enig med lodsejer 1 i, at der ikke var sket en ændring i brugen af matriklerne, hvorved betingelsen i deklarationen ikke er opfyldt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at kommunens forpligtelse til vedligeholdelse af vejen bortfalder. Overtaksationskommissionen finder ikke, at dette giver grundlag for ydelse af erstatning til de berørte lodsejere.

Det bemærkes indledningsvist, at en kommune i henhold til vejlovens § 15 kan bestemme, at en offentlig vej skal flyttes, nedklassificeres eller nedlægges. Ved beslutning om nedlæggelse af en kommunevej, skal kommunen i henhold til § 124, stk. 1 tage stilling til vejens fremtidige status. Ifølge § 124, stk. 2 skal vejen opretholdes helt eller delvis som vej, hvis den er eneste adgangsvej til en ejendom eller en lod og der ikke samtidig etableres anden vejadgang, samt hvis det vurderes, at vejen er vigtig for en ejendom. I tilfælde af uenighed om dette spørgsmål, kan lodsejeren kræve afgørelsen indbragt for taksationsmyndighederne.

Hvis enten kommunen eller taksationsmyndighederne beslutter, at vejen skal opretholdes som privat fællesvej, følger det af privatvejslovens § 13, at vedligeholdelsesforpligtelsen overgår til de vejberettigede. Det er en forudsætning, at vejen er i god og forsvarlig stand i forhold til den fremtidige trafik på vejen, jf. vejlovens § 125, stk. 1.

Vejloven hjemler ikke ret til erstatning for det forhold, at de vejberettigede selv fremover skal varetage vejvedligeholdelsen, jf. også Vejdirektoratets Vejledning i lov om offentlige veje side 94.

I den aktuelle sag besluttede Varde Kommune i 1974, at det omhandlede vejstykke skulle nedlægges som offentlig vej. Spørgsmålet om opretholdelse af vejen som privat fællesvej blev indbragt for landvæsenskommissionen. Det fremgår af landvæsenskommissionens kendelse, at det var kommunens hensigt, at vejen med tiden helt skulle nedlægges i forbindelse med virkeliggørelse af kommunens dispositionsplan, hvorefter arealerne i området skulle udlægges til erhvervsområde. Kommunen tilkendegav dog, at en del af vejen kunne opretholdes som privat fællesvej indtil arealerne overgik fra landbrugsformål til erhvervsområde. Kommunen afviste et krav fra lodsejerne om, at kommunen var pligtig at vedligeholde den strækning, der måtte blive opretholdt som privat fællesvej.

Landvæsenskommissionen tilkendegav, at den alene kunne tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt vejstrækningen eller en del heraf skulle opretholdes som privat vej. På kommissionens initiativ blev der imidlertid indgået en forligsmæssig aftale om, at det omhandlede vejstykke blev opretholdt som privat vej, at Varde Kommune påtog sig den fremtidige vedligeholdelse af vejstrækningen på betingelse af, at der på hvert af matrikelnumrene blev tinglyst deklaration om, at den private fællesvej nedlægges, efterhånden som arealerne overgik til anden benyttelse.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der kan herske tvivl om, at Varde Kommune i 1974 erstatningsfrit kunne nedklassificere den daværende kommunevej til privat fællesvej, og at kommunen ikke havde nogen pligt til at påtage sig den fremtidige vedligeholdelsesforpligtelse. Dette blev utvetydigt tilkendegivet fra kommunens side og ikke anfægtet af landvæsenskommissionen. Når kommunen alligevel valgte at indgå et forlig, hvorved den påtog sig vedligeholdelsen af vejen, kan det alene forklares med, at kommunen havde en berettiget forventning om, at der ville blive tale om vedligeholdelse af vejen i en overskuelig periode i takt med at dispositionsplanen blev gennemført. Samtidig opnåede kommunen den fordel, at vejen uden videre kunne nedlægges på de deklarationsbelagte ejendomme, når det blev aktuelt.

Overtaksationskommissionen er enig med taksationskommissionen i, at trafikkens omfang og karakter ikke har ændret sig på en måde, der har gjort vedligeholdelsesforpligtelsen mere byrdefuld for kommunen, end det kunne forventes, da aftalen blev indgået. I og med at dispositionsplanen efterfølgende er opgivet og den private fællesvej fortsat eksisterer, finder overtaksationskommissionen imidlertid, at det må medgives kommunen, at vedligeholdelsesforpligtelsen tidsmæssigt går væsentligt ud over, hvad der på baggrund af den samfundsmæssige udvikling kunne forventes, da bestemmelsen blev oprettet. Det var en klar forudsætning for aftalens indgåelse, at der var tale om en tidsbegrænset forpligtelse, hvilket også har afspejlet sig i teksten i den tinglyste deklaration. Overtaksationskommissionen finder derfor, at forpligtelsen skal bortfalde.

Ifølge Privatvejslovens § 94, stk. 2, kan taksationsmyndighederne bestemme, at bortfaldet af forpligtelsen skal ske mod erstatning. En eventuel erstatning forudsætter imidlertid, at der er lidt et erstatningsberettigende tab.

Som nævnt kan en kommune erstatningsfrit nedklassificere en offentlig vej til privat fællesvej med den konsekvens, at vedligeholdelsesforpligtelsen overgår til de vejberettigede. Overtaksationskommissionen finder derfor ikke, at bortfaldet af vedligeholdelsesforpligtelsen i sig selv medfører et erstatningsberettigende tab for de berørte lodsejere. Det må tværtimod konstateres, at de vejberettigede har haft fordel af kommunens vedligeholdelsespligt i en årrække, der går langt ud over, hvad der kunne forventes ved aftalens indgåelse. Den betingelse, som ifølge aftalen var knyttet til vedligeholdelsesforpligtelsen, nemlig nedlæggelse af den private fællesvej i takt med arealernes ændrede benyttelse, er aldrig blevet aktualiseret. Der er således ikke tale om, at lodsejerne har præsteret en ”modydelse”, som kan berettige til erstatning ved vedligeholdelsesforpligtelsens bortfald.

Vejen er asfalteret, og kommunen har efter det oplyste i 2020 foretaget en istandsættelse af vejen for et beløb på 70.931 kr. Det er overtaksationskommissionens vurdering, at vejen som privat fællesvej er i så rimelig god og forsvarlig stand til at betjene den fremtidige trafik på vejen, at der heller ikke ud fra vejens tilstand er grundlag for at yde erstatning i henhold til § 94, stk. 2 i forbindelse med vedligeholdelsesforpligtelsens bortfald.

Herefter bestemmes

Varde Kommunes forpligtelse i henhold til deklaration af 26. oktober 1975 til vedligeholdelse af del af den private fællesvej vej1 bortfalder med virkning fra 1. januar 2023.

Der ydes ingen erstatning til de vejberettigede i anledning af vedligeholdelsesforpligtelsens bortfald.

Varde Kommune betaler udgifterne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen.

Erling Christensen

Hans Erik Nellegaard

Knud Warming

Arne Paabøl Andersen

Majbrit Rasmussen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 94, stk. 2 og 3 i lov om private fællesveje, jf. § 116 i lov om offentlige veje.

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuel retssag anlægges mod modparten i sagen.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 14. december 2022

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

