**Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland**

**Kendelse**

Forretningsdag den 27. maj 2025

Sagsnr. 2024-223414

Sagens parter:

K

(herefter benævnt klageren)

mod

**Fredensborg Kommune**

(herefter benævnt kommunen)

og

Virksomhed 1 ApS

(herefter benævnt grundejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

---

**Overtaksationskommissionens afgørelse**

*Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes*

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om opretholdelsen af et vejudlæg på matr.nr. 1 .

Tirsdag den 27. maj 2025, ca. kl. 12.30, samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 2 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent cand.jur. Ivan Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingssagkyndig Preben Birch og konsulent Henrik Tage Carlsen, samt de kommunalt

udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Keld Vigh Kristensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af klageren, som gav møde ved sin ægtefælle, L , samt advokat A .

Kommunen gav møde ved landinspektør Michael Høi Rasmussen, Fredensborg Kommune, og jurist René Aggersbjerg, LE34 A/S.

Grundejeren gav møde ved advokat H , landinspektør J , samt advokat M og *investment manager* N , begge Virksomhed 2 A/S .

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

**Sagens oplysninger**

Matr.nr. 1 er beliggende i byzone og udgør en ubebygget grund på i 35.109 m$^2$, heraf 10.433 m$^2$ vejareal.

Grundværdien er pr. 1. oktober 2020 vurderet til 16.492.700 kr.

Ved afgørelse af 4. juli 2004 gav det daværende Frederiksborg Amt bl.a. tilladelse til, at der udlagdes markvej over en del af matr.nr. 1 til opretholdelse af adgangen mellem hovedejendommen på matr.nr. 2 og landbrugsarealet på matr.nr. 3 .

Ved deklaration tinglyst den 27. oktober 2005 fik de til enhver tid værende ejere og brugere af matr.nr. 3 ret til at etablere vejadgang ved rundkørslen i krydset Y-vej/Z-vej .

Luftfotos indikerer, at stien langs det sydlige skel på matr.nr. 4 har været brugt som adgang til matr.nr. 3 .

Ved afgørelse af 29. september 2023 gav kommunen tilladelse til, at det udlagte vejareal på matr.nr. 1 kunne nedlægges.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordsjællands kendelse af 22. oktober 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

**Taksationskommissionens afgørelse af 22. oktober 2024**

*"Da den udlagte vejadgang skulle fungere som færdselsareal for en anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på, og da ejendommene ikke har samme ejer, er vejudlægget en privat fællesvej, jf. privatvejslovens § 10, stk. 1, nr. 3.*

*Det fremgår af privatvejslovens § 72, stk. 2, nr. 2, at:*

*"Vejen skal helt eller delvis opretholdes som privat fællesvej, hvis*

- *1) den efter matrikelkortet er eneste adgangsvej til en ejendom eller nogen af dens lodder og der ikke samtidig etableres anden vejadgang eller*
- *2) vejen i øvrigt er af vigtighed for en ejendom med vejret til vejen."*

*Taksationskommissionen har lagt til grund, at den omhandlede vejadgang går gennem et område beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, som ikke kan tilstandsændres, at der aldrig har været etableret en vej og at vejadgangen aldrig har været benyttet, da samtlige jorder er bortforpagtet.*

*Taksationskommissionen har videre lagt til grund, at der mellem ejendommen og jorden er en afstand på 300 meter via vejudlægget, og mellem ejendommen og jorden via den tinglyste vejadgang ved rundkørslen er en afstand på 600 meter ved kørsel gennem bebyggelsen og 850 meter ved kørsel via X-vej .*

*Den udlagte vejadgang er således ikke eneste adgangsvej mellem ejendommen og jorden.*

*Efter det oplyste om landbrugsejendommens ulemper sammenholdt med boligbyggeriets fordele ved nedlæggelse af vejadgangen, findes vejadgangen ikke i øvrigt at være af en sådan vigtighed for landbrugsejendommen, at vejudlægget skal opretholdes.*

*Herefter, og da almene offentligretlige hensyn blandt andet af færdselsmæssig og vejteknisk art ikke findes til hinder for en nedlæggelse af vejadgangen, findes Fredensborg Kommunes afgørelse gyldig og opretholdes.*

*Thi bestemmes:*

*Fredensborg Kommunes afgørelse af 29. september 2023 om nedlæggelse af en vejadgang for matr. nr. 2 , hen over matr. nr. 1 til matr. nr. 3 , opretholdes.*

*Da det findes rimeligt, at K har begæret Fredensborg Kommunes afgørelse indbragt for Taksationskommissionen, skal Fredensborg kommune betale omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse."*

## Parternes påstande og synspunkter

Klageren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så kommunens afgørelse af 29. september 2023 ophæves, og vejadgangen hen over matr.nr. 1 opretholdes.

Klageren anførte, at der er tale om en privat vejret, som ikke kan nedlægges efter bestemmelserne i lov om private fællesveje. Vejudlægget beror på en privatretlig aftale, der ifølge utinglyst, men dog underskrevet deklaration af 29. september 2005, skulle sikre den til enhver tid værende ejer og bruger af matr.nr. 3 ret til fri og uhindret adgang med bl.a. landbrugsmaskiner til matriklen. Det forhold, at deklarationen ikke er tinglyst, har efter klagerens opfattelse ingen betydning for vejrettens gyldighed.

Klageren oplyste, at parterne ikke har kunnet forhandle sig frem til en aftale om flytning af vejen eller et eventuelt salg af hele ejendommen. Efter klagerens opfattelse er der derfor tale om, at lodsejeren via nedlæggelsen af vejudlægget forsøger at gøre indgreb i den vejret, som tilkommer klageren.

Hvis der er tale om en privat fællesvej, er betingelserne for nedlæggelse efter lov om private fællesveje efter klagerens opfattelse ikke opfyldt.

Klageren anførte, at lov om private fællesveje opstiller tre betingelser, som alle sammen skal være opfyldt, før et vejudlæg kan nedlægges. Først derefter skal der foretages en yderligere afvejning mellem de modstående interesser.

Den første betingelse, der skal være opfyldt, er ifølge lov om private fællesveje § 72, stk. 2, nr. 1, at vejudlægget ikke må være den eneste vejadgang.

Klageren anførte, at det ikke er givet, at de alternative vejadgange reelt kan anvendes. Vejadgangen langs det sydlige skel på matr.nr. 4 er kun ca. 3 m bred på grund af to hække på hver side af indkørslen og delvist spærret af et kirsebærtræ. Desuden har klageren ingen tinglyst ret til at benytte adgangsvejen. Efter klagerens opfattelse kan vejadgangen ved rundkørslen i krydset Y-vej/Z-vej - netop på grund af rundkørslen - ikke anvendes til kørsel med landbrugsmaskiner. Klageren pegede endvidere på, at den tinglyste vejadgang havde til formål at sikre vejadgang til udstykningsområdet, hvis der blev givet tilladelse til udstykning af landbrugsarealet på matr.nr. 3 .

Den anden betingelse, der skal være opfyldt, er ifølge lov om private fællesveje § 72, stk. 2, nr. 2, at vejudlægget ikke i øvrigt må være af vigtighed for den vejberettigede.

Klageren anførte, at vejudlægget forbinder landbrugsarealet på matr.nr. 3 med hovedejendommen på matr.nr. 2 , hvilket også var årsagen til, at vejen oprindeligt blev udlagt. Man må efter klagerens opfattelse se bort fra det forhold, at vejretten ikke har været benyttet i en årrække, da dette skyldes, at landbrugsarealet har været bortforpagtet, og at forpagteren har benyttet en anden indgangsvej.

Klageren anførte, at hvis forpagtningsaftalen bliver opsagt – hvilket den i princippet kan blive i morgen – vil landbrugsarealet igen skulle drives fra hovedejendommen. Hvis vejudlægget nedlægges, kan det kun lade sig gøre at drive landbrugsarealet fra hovedejendommen, hvis man kører en betydelig omvej med tunge landbrugsmaskiner gennem bymæssig bebyggelse og på veje, som enten ikke er egnede hertil eller er stærkt befærdede.

Efter klagerens opfattelse vil det være helt utænkeligt, at man vil få lov til at køre gennem boligområdet. Man vil derfor være henvist til at skulle køre en omvej på mere end 1 km ad X-vej , hvilket selvsagt er både mere besværligt og dyrere og på grund af de driftsmæssige ulemper derfor ikke af underordnet betydning.

Klageren anførte, at det, når ejendommen engang skal sælges, også vil have stor betydning for værdien af ejendommen, om man skal sælge den hhv. med eller uden vejadgang til landbrugsarealet.

Den tredje betingelse, der skal være opfyldt, er ifølge formålsbestemmelsen i lov om private fællesveje § 1, at kommunen kun må varetage offentligretlige hensyn, herunder færdselsmæssige og vejtekniske hensyn. Kommunen må ikke varetage private hensyn.

Klageren anførte, at det er vanskeligt at få øje på, hvilke offentligretlige hensyn, der varetages ved nedlæggelsen af vejudlægget, når dette kan få som konsekvens, at store landbrugsmaskiner flere gange om året bliver ført ud på store befærdede veje i stedet for at blive holdt på mindre befærdede veje.

Klageren pegede på, at det fremgår af kommunens afgørelse, at vejudlægget ønskes nedlagt af hensyn til byggeriet på matr.nr. 1 , men dette er en privatøkonomisk interesse, der ligger uden for de hensyn, kommunen lovligt kan varetage. Selv hvis hensynet til byggeriet lovligt kunne varetages, ville det efter klagerens opfattelse ikke veje tungere end hensynet til at sikre, at der er forbindelse mellem landbrugsarealet og hovedejendommen.

Klageren bemærkede, at kommunen har givet tilladelse til at opføre byggeriet på matr.nr. 1 i strid med vejudlægget. Efter klagerens opfattelse er det derfor også nærliggende at antage, at kommunen ved sin afgørelse også har varetaget sit eget hensyn til ikke at ifalde erstatningsansvar over for grundejeren.

Klageren anførte, at det må være uden betydning for sagen, om vejudlægget går gennem et område, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Området kan med tiden udvikle sig til en ikke-beskyttet landskabstype som f.eks. eng. Derudover er det muligt at give dispensation, og da man allerede har givet dispensation til byggeri, burde man efter klagerens opfattelse også kunne give dispensation til en vej.

Grundejeren påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Grundejeren anførte, at vejudlægget, som er beliggende på grundejerens ejendom, skulle fungere som færdselsareal for en anden ejendom, og dermed er der åbenlyst tale om et udlæg til privat fællesvej.

Grundejeren anførte, at vejudlægget kan nedlægges, da det ikke er den eneste adgangsvej til landbrugsarealet, og da det ikke i øvrigt er af vigtighed for klagerens ejendom.

Grundejeren bemærkede, at bestemmelserne i privatvejsloven tager sigte på nedlæggelse af etablerede veje, og at man i denne sag alene har at gøre med et udlæg til en vej, som aldrig nogensinde har været anvendt. Når man i praksis kommer frem til, at selv etablerede veje kan nedlægges, må det efter grundejerens opfattelse så meget desto mere gælde, når der er tale om vejudlæg.

Grundejeren pegede på, at vejudlægget ikke kan anses for eneste adgangsvej til landbrugsarealet, allerede fordi vejen aldrig er blevet etableret. Det fremgår, at forpagteren hidtil har benyttet sig af alternative adgangsveje. Derudover er der tinglyst en deklaration, som giver klageren ret til at anlægge en vej fra rundkørslen i krydset Y-vej/Z-vej . Denne adgangsvej er efter grundejerens opfattelse blot

nogle få hundrede meter længere end det nedlagte vejudlæg, hvilket ikke kan anses for en omvej af urimelig længde.

Grundejeren pegede på, at det ikke kan antages, at vejudlægget i øvrigt skulle være af vigtighed, da man i så fald måtte formode, at vejudlægget var blevet anvendt eller udnyttet, hvilket ikke er sket i en periode på nu næsten 20 år. Endvidere er en del af området nu beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og efter grundejerens opfattelse forekommer det usandsynligt, at man vil få lov til at etablere en vej hen over området.

Grundejeren bemærkede, at det ved Vejdirektoratets afgørelse af 1. marts 2024 er slået fast, at kommunen ikke har inddraget usaglige hensyn i sagsbehandlingen.

Grundejeren anførte, at de hensyn, der herefter skal afvejes over for hinanden, er hensynet til, at der nu ligger boliger over for klagerens interesse i at kunne køre ad vejen 9-12 gange om året, selv om der findes alternative adgangsveje.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen anførte i lighed med grundejeren, at vejudlægget må anses for et udlæg til privat fællesvej.

Kommunen anførte, at klageren har anerkendt, at vejudlægget ikke er eneste adgangsvej. Herefter udestår alene spørgsmålet, om vejudlægget i øvrigt kan anses for at være af vigtighed for ejendommen.

Kommunen oplyste, at de overvejelser, der lå til grund for afgørelsen om at nedlægge vejudlægget, navnlig bestod i, at vejen ikke har været anlagt eller taget i brug i de nu næsten 20 år, der er gået, siden den blev udlagt, sammenholdt med oplysningerne om, at man har haft - og benyttet sig af – andre adgangsmuligheder.

Dertil kommer, at det område, hvor vejen skulle have været anlagt, nu henligger som beskyttet område efter naturbeskyttelseslovens[1] § 3. Efter kommunens opfattelse vil man ved forespørgsel ikke længere kunne forvente at få lov til at anlægge vejen.

Kommunen bemærkede, at det forekommer hypotetisk, at ejendommen vil kunne sælges som en landbrugsejendom. Det er efter kommunens opfattelse mere sandsynligt, at ejendommen vil kunne sælges som en såkaldt ”hesteejendom”, hvor det vil være naturligt, at man fortsætter med at bortforpagte landbrugsarealet.

## Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 91, stk. 2, nr. 3, jf. § 75, i lov om private fællesveje[2].

[1] Lov om naturbeskyttelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024, med senere ændringer. Loven administreres afhængigt af emnet af Miljø- og Ligestillingsministeriet, Naturstyrelse, Miljøstyrelsen eller Kystdirektoratet.

[2] Lov om private fællesveje, lovbekendtgørelse nr. 1050 af 17. september 2024

Overtaksationskommissionen bemærker, at den alene kan tage stilling til, om den private fællesvej, her udlagt privat fællesvej, skal opretholdes, fordi vejudlægget er af vigtighed for ejeren af den vejberettigede ejendom. Overtaksationskommissionen kan ikke tage stilling til Fredensborg Kommunes afgørelse af 29. september 2023, som er opretholdt af Vejdirektoratet i afgørelse af 1. marts 2024.

Indledningsvist finder overtaksationskommissionen det ubetænkeligt at fastslå, at det omhandlede vejudlæg ikke er eneste adgang til matr.nr. 3 eller nogen af dens lodder.

Overtaksationskommissionen noterer sig, at det omhandlede vejudlæg på matr.nr. 1 , der skulle give adgang til matr.nr. 3 i denne ejendoms sydlige ende, ikke har været taget i brug som privat fællesvej, og at anlæg af vej på matr.nr 1 umiddelbart i forbindelse med adgangen ikke vil kunne ske i området, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Som forholdene på W-vej nu er indrettet, og henset til, at den smalle adgang fra maskinhuset på matr.nr. 2 ikke er egnet til kørsel med moderne landbrugsmaskiner, finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at antage, at det i sagen omhandlede vejudlæg er af vigtighed for ejendommen matr.nr. 2 .

Med hensyn til udgifterne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen har overtaksationskommissionen i henhold til § 76, stk. 2, i lov om private fællesveje, besluttet, at disse bør afholdes af kommunen. Kommissionen har herved lagt særlig vægt på, at det har været rimeligt at kræve sagen forelagt for taksationsmyndighederne.

**Konklusion**

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse om, at bestemmelsen i § 72, stk. 2, nr. 2, i lov om private fællesveje ikke er til hinder for nedlæggelse af vejudlægget på matr.nr. 1 , således som det fremgår af Fredensborg Kommunes afgørelse af 29. september 2023.

Kommunen betaler omkostningerne ved taksationskommissionens og overtaksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Ivan Skaaning Hansen

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Erling Rørdam

Keld Vigh Kristensen

*/ Mikael Primsø*

**Indbringelse for domstolene**

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

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 91, stk. 2, nr. 3, jf. § 75, og § 76, stk. 2, i lov om private fællesveje.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 4. september 2025.



*Mikael Primsø*
*Fuldmægtig, cand.jur.*