

FOCUS ADVOKATER P/S  
Cortex Park Vest 3, 4.,-1  
5230 Odense M  
Att.: Jacob Fabritius de Tengenagel

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Dato          | 12. oktober 2023 |
| Sagsbehandler | Dina Rude        |
| Mail          | dina@vd.dk       |
| Telefon       | +45 7244 3512    |
| Dokument      | 23/10760-21      |
| Side          | 1/8              |

### **Afgørelse af klage over afgørelse om vejudlæg og tildeling af vejret**

Vejdirektoratet har behandlet jeres klage af 11. juli 2023. I har på vegne af jeres klient Castra ApS klaget over Sønderborg Kommunes afgørelse af 4. juli 2023 om vejudlæg og tildeling af vejret.

Sønderborg Kommune har været partshørt over vores udkast til afgørelse. Vi har ikke modtaget bemærkninger til vores udkast, og denne er afgørelse er således enslydende med det tidligere fremsendte udkast.

#### **Vejdirektoratets afgørelse**

Vejdirektoratet har truffet afgørelse efter § 7, stk. 1, nr. 2, i bekendtgørelse om Vejdirektoratets opgaver og beføjelser<sup>1</sup>.

Vejdirektoratet ophæver Sønderborg Kommunes afgørelse.

#### **Vores kompetence**

Vi kan vurdere, om kommunen i forbindelse med sin afgørelse har fulgt privatvejsloven<sup>2</sup>, forvaltningsloven<sup>3</sup> og almindelige forvaltningsretlige regler.

Vi kan ikke tage stilling til kommunens skøn inden for lovens rammer. Det betyder, at vi ikke kan tage stilling til det rimelige eller hensigtsmæssige i f.eks. at vejmyndigheden vælger at udlægge og tildele vejrettigheder til en privat fællesvej. Vi kan heller ikke tage stilling til, om kommunen har overholdt god forvaltningsskik.

#### **Kommunens afgørelse**

Sønderborg Kommune skriver i afgørelsen af 4. juli 2023:

- Der foretages vejudlæg på matr.nr. 854c og 854d areal til en 6 meter bred privat fællesvej, og en 1,5 til 3,0 meter bred sti som vist på kortet nedenfor.
- Bredden på vejudlægget på matr.nr. 854c Sønderborg vil være 5 meter mod nordvest og 5,70 meter mod nordøst, og udlægget til stien vil være 1,5 – 3 meter mod nordvest. Bredden på

---

<sup>1</sup> Transportministeriets bekendtgørelse nr. 469 af 4. maj 2023 om Vejdirektoratets opgaver og beføjelser.

<sup>2</sup> Lov om private fællesveje, lovbekendtgørelse nr. 422 af 25. april 2023.

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014, som ændret ved lov nr. 503 af 23. maj 2018.

vejudlægget på matr.nr. 854d Sønderborg vil være 1 meter mod nordvest og 0,3 meter mod nordøst for dermed at opnå en vejbredde på 6 meter.

- Der tildeles vejret til den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 854 d, Sønderborg, til den private fællesvej og den private fællessti på matr.nr. 854c til drift og vedligeholdelse af sin ejendom.
- Hjemlen er privatvejslovens § 26, stk. 2, nr. 2.
- I høringsperioden er indkommet indsigelse om, at Castra ApS ikke mener, at indgrebet har fornøden hjemmel.
- Castra ApS mener desuden ikke at være blevet præsenteret for et tinglysningsrids, der viste vejudlægget, ved underskrivelsen af skødet.
- Bredden er fastlagt på baggrund af gældende lokalplan - *Lokalplan 4.2 – 20 – Hotel, restaurant, kontorer og offentlige formål på Kasernen i Sønderborg* - § 7.2, pkt. 1, som angiver, at alle veje inden for lokalplanområdet skal have en bredde på minimum 6 meter.



Det med grønt skraverede område på kortet ovenfor betegnes i signaturforklaringen som "nyt vejudlæg".

Sønderborg Kommune anfører som begrundelse for afgørelsen:

- I forbindelse med Sønderborg Kommunes udstykning af matr.nr. 854c Sønderborg tilbage i 2019 var der endnu ikke nogen køber til den resterende del af matr.nr. 854 Sønderborg, og det var derfor uvist, hvad den eksisterende bygning på arealet, nu matrikel 854d Sønderborg, skulle bruges til.
- For at sikre adgang til bygningens nordvestlige adgange og opnå en hensigtsmæssig udstykning af matr.nr. 854 Sønderborg, herunder at opnå størst muligt areal til den kommende køber af matrikel 854c Sønderborg, blev der udlagt et areal til en privat fællesvej som adgang for

matrikel 854d Sønderborg på matrikel 854c Sønderborg. Kommunens godkendelse af vejudlægget blevet ophævet i en afgørelse fra Vejdirektoratet af 21. april 2023 (Vejdirektoratets dokument nr. 22/19083-27), fordi der ikke var foretaget partshøring forud for godkendelsen.

- Ejeren af matrikel 854d Sønderborg har i mellemtiden ombygget og indrettet bygningen i forhold til at have adgang ad den private fællesvej. Vejen bruges i forbindelse med varelevering, herunder levering af øl og rensning af øl-anlæg. Derudover fungerer den private fællesvej også til af- og pålæsning af materialer i forbindelse med scenearrangementer.
- I henhold til privatvejlovens § 27, stk. 2, nr. 3 skal kommunen ved vejudlæg efter § 26 således navnlig sikre, at der tilvejebringes hensigtsmæssige vejforhold, og at der skabes mulighed for en hensigtsmæssig udnyttelse af den pågældende ejendom og omliggende arealer.
- Med de eksisterende forhold er det Sønderborg Kommunes opfattelse, at ejer af matr.nr. 854d Sønderborg ikke har mulighed for at udnytte sin ejendom på en hensigtsmæssig måde, da vareindlevering samt af- og pålæsning besværliggøres med de nuværende vejforhold. I den forbindelse indgår det tillige med en ikke ubetydelig vægt i kommunens afgørelse, at ejer af matr.nr. 854d Sønderborg har indrettet brugen og driften af sin ejendom i forventning om, at der ville blive udlagt en vej på nabomatriklen.
- Derudover kan ejer af matr.nr. 854c, Sønderborg, efter Sønderborg Kommunes opfattelse ikke ud fra sagens oplysninger med føje gøre gældende, at vedkommende forud for erhvervelsen af sin ejendom på matr.nr. 854c Sønderborg ikke havde kendskab til, at der skulle udlægges en vej på denne ejendom. I forbindelse med udstykning af matrikel 854c Sønderborg skrev køber af 854c (den nuværende ejer) under på udstykningsdokumentet i forbindelse med tinglysning af endeligt skøde på matrikel 854c Sønderborg. Tinglysningsrids af 14. august 2019 var bilag til skødet.

### Klagen til Vejdirektoratet

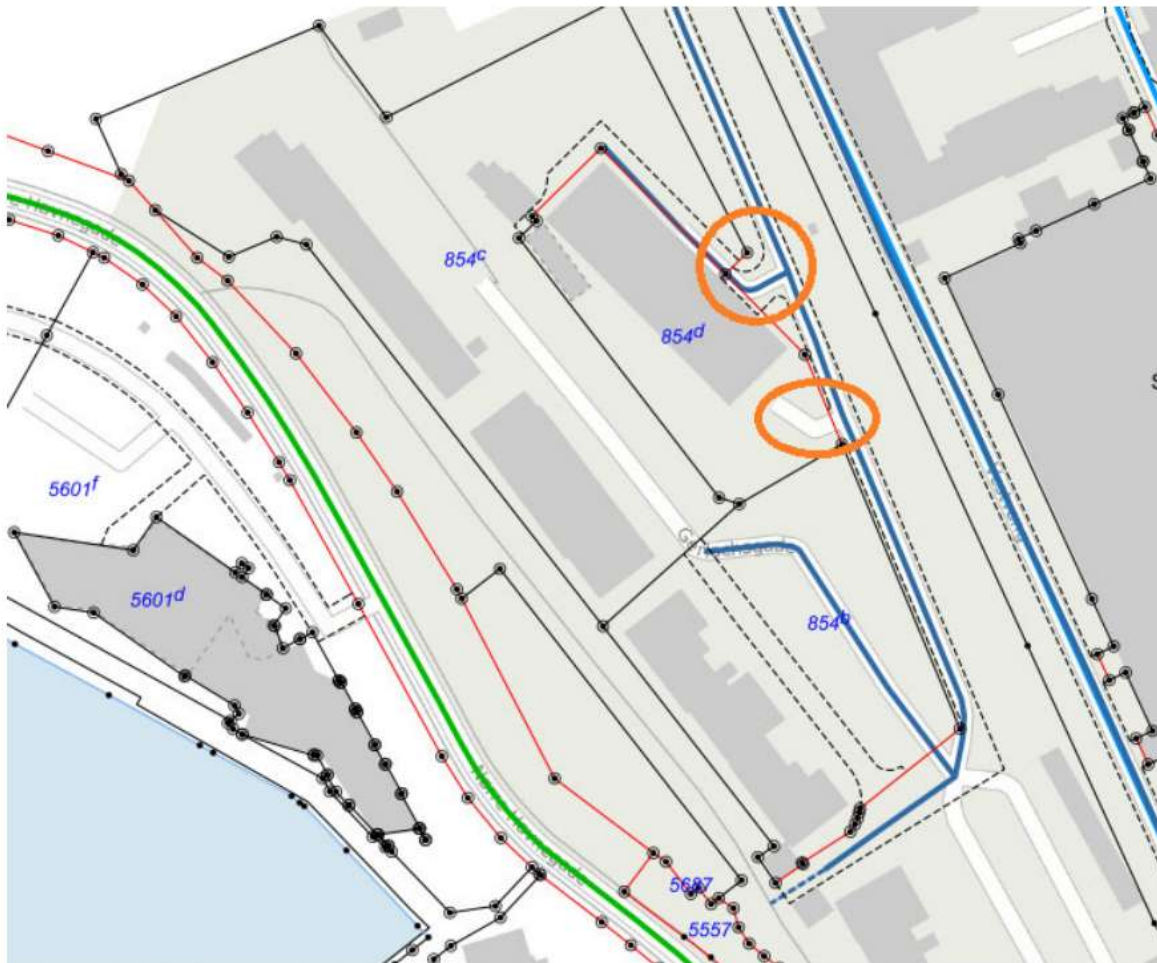
Jeres klage af 11. juli 2023 indeholder bl.a. følgende punkter:

- Der er ikke hjemmel til at tildele vejret i dette tilfælde. I henviser til Vejdirektoratets afgørelse i sag 23/01883 og gengivelsen heri af U 1981.375Ø.
- Privatvejslovens § 40, stk. 3 om erstatning ved afgivelse af areal til vejanlæg er glemt.
- Afgørelsen har ekspropriativ karakter, som i alle tilfælde skal træffes af kommunalbestyrelsen. I henviser til Økonomi- og Indenrigsministerens vejledende udtalelse af 25. oktober 2012 om ekspropriation til offentlig vej.
- Desuden ses kompetencen ikke at være delegeret til administrationen.
- Grundlovens § 73 siger, at ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom uden hvor almenvellet kræver det.
- Da vejudlægget vedrører et i forvejen belagt parkeringsareal, må afgørelsen de facto også anses for at indeholde en afgørelse om vejanlæg.
- Alternativt skulle Sønderborg Kommune have udstykket matr.nr. 854c uden det areal, hvorpå der siden er tildelt vejret til, anfører kommunen. Det er magtfordrejning og varetagelse af usaglige hensyn, når kommunen nævner, at det ikke ville *"være i overensstemmelse med de drøftelser, der var foregået med den kommende køber af matrikel 854c Sønderborg, og derfor blev den løsning ikke valgt."* Det er heller ikke i overensstemmelse med aftalegrundlaget at foretage vejudlæg og tildele vejret til færdsel hen over matr.nr. 854c.

### Sagens oplysninger

Sønderborg Kaserne lå på matrikel nr. 854 Sønderborg, indtil forsvaret besluttede at nedlægge sergentskolen i 2014, og Sønderborg Kommune købte kaserne samme år.

Lokalplan 4.2-20 "Hotel, restaurant, kontorer og offentlige formål på Kasernen i Sønderborg" er gældende for området. Den lokalplan blev vedtaget af byrådet den 28. august 2019. Der er to eksisterende adgange øst for bygningen på matr.nr. 854d, vist på kortet nedenfor.



Matr.nr. 854c og 854d er begge udstykket fra matrikel nr. 854. Sønderborg Kommune solgte 854c, Sønderborg, til Castra ApS, som overtog Gerlachsgade 8, matrikel 854c Sønderborg pr. den 1. marts 2019.

I maj 2019 agerer Sønderborg Kommune som om den fortsat ejer ejendommen (matr.nr. 854c Sønderborg) ved at tildele vejret til matr.nr. 854d Sønderborg, jf. privatvejslovens § 26, stk. 1. Vej-udlægget blev optaget på matr.nr. 854c som arealreservation til kommende privat fællesvej.

BMC Ejendomme A/S har siden 17. december 2020 ejet matr.nr. 854d, Sønderborg<sup>4</sup> og anvender vejen over matr.nr. 854c. BMC Ejendomme A/S har oplyst kommunen om, at de anser vejen for nødvendig for driften af matr.nr. 854d.

Vi har vejledt Sønderborg Kommune således den 7. juni 2023:

I kan vurdere, om I har grundlag for at lovliggøre udlægget ved at træffe afgørelse om at fastholde vejudlægget med tilhørende vejrettigheder, jf. privatvejslovens § 26, stk. 2, nr. 2, og § 99. Vejdirektoratet skal dog bemærke, at hjemlen i § 26, stk. 2, nr. 2, for vejmyndigheden til at udlægge areal til privat fællesvej samt til at tildele vejret kun kan anvendes i særlige tilfælde, dvs. med henblik på at sikre en hensigtsmæssig byggemodning af et område i vejrmæssig henseende eller for i øvrigt at tilgodese almene, offentligretlige hensyn.

Sønderborg Kommune har den 24. august 2023 skrevet i udtalelse til Vejdirektoratet:

*”Matr.nr. 854d Sønderborg har i dag de to adgange, der i forbindelse med udstykningen af matr.nr. 854 blev vurderet at være brug for som led i at opnå den mest optimale udstykning af matriklen. Den sydlige adgang vil i dag ikke kunne give kørende adgang til gavlen mod nord på den gamle værkstedsbygning, nu ombygget til Sergenten, koncert- og eventsted.”*

### **Hvilke regler gælder?**

#### Vejudlæg og tildeling af vejrettigheder

§ 26. Vejudlæg og tildeling af vejrettigheder foretages af ejerne af de ejendomme, som vejarealet ligger på, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan

- 1) i forbindelse med vejudlæg efter stk. 1 foretage vejudlæg på tilgrænsende eller nærliggende ejendomme, udlægge allerede udlagte private fællesveje i større bredde og med ændret retning og tværprofil samt tildele vejrettigheder til de udlagte vejarealer,
- 2) i øvrigt i særlige tilfælde foretage vejudlæg, herunder ændre tidligere udlagte private fællesveje, og tildele vejrettigheder til udlagte private fællesveje og private fællesveje.

Stk. 3-5. [Udeladt]

Af de særlige lovbemærkninger til § 26<sup>5</sup> fremgår det, at bestemmelsens stk. 1 og 2 viderefører den tidligere privatvejslovs § 23, stk. 1 – 3, dog med den sproglige ændring at »vejudlæg« blev erstattet/udvidet med »vejudlæg og tildeling af vejrettigheder« i overensstemmelse med den fortolkning, der var gjort af bestemmelsen i den tidligere privatvejslovs § 23, stk. 2 og 3.

*”Med »særlige tilfælde« sigtes i bestemmelsens stk. 2, nr. 2, til tilfælde, hvor et vejudlæg og/eller tildeling af vejrettigheder sker med henblik på at sikre en hensigtsmæssig byggemodning af et område i vejrmæssig henseende eller i øvrigt at tilgodese almene, offentlige hensyn. Spørgsmålet om, hvilken udstykning og vejadgang, der i det konkrete tilfælde bedst tilgodeser almene, offentlige hensyn, og som derfor må anses for den mest hensigtsmæssige byggemodning af området i vejrmæssig henseende, beror på et konkret skøn, som det tilkommer kommunen at udøve. Ifølge praksis er et vejudlæg, der er begrundet med, at udlægget mest hensigtsmæssigt tilgodeser et eller*

---

<sup>4</sup> Gerlachsgade 10, Sønderborg

<sup>5</sup> <http://www.ft.dk/samling/20101/lovforslag/L48/index.htm>

*flere af de hensyn, der er nævnt i den gældende lovs § 24, stk. 2<sup>6</sup>, lovligt. Et vejudlæg eller tildeling af vejret efter forslagets § 26, stk. 2, nr. 2, der er begrundet med, at udlægget og/ eller tildelingen af vejrettighederne mest hensigtsmæssigt tilgodeser et eller flere af de hensyn, der er nævnt i lovforslagets § 27, stk. 2, vil således være lovligt. Bestemmelsens stk. 2, skal ses i sammenhæng med forslagets § 39, hvorefter kommunen bestemmer, i hvilket omfang og hvornår en udlagt privat fællesvej skal anlægges. Et vejudlæg efter bestemmelsens stk. 2 og en beslutning om vejanlæg efter forslagets § 39 indebærer en ekspropriation, og spørgsmålet om erstatning er reguleret i forslagets § 40. Såfremt et vejudlæg efter forslagets stk. 2 forhindrer ejeren af et areal i en rimelig udnyttelse af det resterende areal, kan vedkommende under visse omstændigheder kræve arealet overtaget af kommunen mod erstatning, jf. forslagets § 38. I begge de nævnte tilfælde skal vedkommende kommune afholde udgifterne ved indgrebet eller overtagelsen."*

Bestemmelsen i privatvejslovens § 26, stk. 2, såvel som den tidligere privatvejslovs § 23, stk. 2 og 3, er en fakultativ bestemmelse.

Østre Landsrets dom af 20. december 1980 (U1981.375Ø) er den ledende dom vedrørende fortolkning af privatvejslovens § 26, stk. 2 (den tidligere privatvejslovs § 23, stk. 2). I denne sag havde kommunen foretaget vejudlæg til fordel for en ejendom, der blev udnyttet som bådebyggeri. På grund af byggeri på ejendommen var den eksisterende adgang, der skulle opretholdes, ikke hensigtsmæssig i forbindelse med betjening af ejendommen med større køretøjer. Østre Landsret udtalte i sin dom følgende: "Den i lovens § 23, stk. 3, indeholdte adgang for vejmyndigheden til i særlige tilfælde selv at foretage udlæg af en privat fællesvej, selv om ejeren af en af de berørte ejendomme modsætter sig det, er ikke nærmere afgrænset i loven eller dens forarbejder. Disse forudsætter dog, at bestemmelsen fortrinsvis vil få betydning ved byggemodning af udstykningsområder. Da formålet med det stedfundne vejudlæg efter det oplyste alene eller i det allervæsentligste må antages at have været at skaffe ejeren af matr.nr. 101, bådebygger Marinus Møller yderligere en adgangsvej til sin ejendom, hvilket han ikke havde kunnet opnå ved aftale med sagsøgeren, findes udlægget ikke at have kunnet foretages med hjemmel i privatvejslovens § 23, stk. 3. Det bekendtgjorte vejudlæg må derfor anses for ugyldigt, hvorfor der vil være at give dom efter sagsøgerens påstand."

Bestemmelsens betingelse om 'særlige tilfælde' må efter Vejdirektoratets opfattelse antages at være til stede, når vejudlægget sker for at skaffe vejadgang til nyudstykkede parceller eller til andre ejendomme i området, som hidtil har haft vejadgang over en eller flere af de ejendomme, der udstykkes.

## **Vejdirektoratets vurdering og afgørelse**

### Aftaleretlige forhold

Sønderborg Kommune skriver i afgørelsen, at jeres klient ikke med føje kan gøre gældende, at denne forud for erhvervelsen af matr.nr. 854c ikke havde kendskab til, at der skulle udlægges en vej på denne ejendom. Kommunen henviser til, at tinglysningsrids af 14. august 2019 var bilag til skødet, som jeres klient underskrev.

Vi kan ikke undlade at bemærke, at jeres klient overtog matr.nr. 854c pr. 1. marts 2019, altså ca. ½ år før dateringen af tinglysningsridset (den 14. august 2019).

---

<sup>6</sup> Nu privatvejslovens § 27, stk.2.

Vejdirektoratet kan ikke tage stilling til, hvad der blev indgået aftale om mellem kommunen og Castra ApS ved skødets underskrivelse. Ligesom vi heller ikke kan tage stilling til, om vejadgangen til gavlen var en bærende forudsætning for BMC Ejendomme A/S' køb af matr.nr. 854d. Ved fortsat uenighed herom, må tvisten afgøres af domstolene.

#### Ekspropriation

Et vejudlæg efter § 26, stk. 2 (og en beslutning om vejanlæg efter forslagets § 39) er et ekspropriationslignende indgreb, hvorfor de almindelige betingelser for ekspropriation skal være opfyldt.

Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det fremgår af Grundlovens § 73, stk. 1, 1. pkt.

Nødvendighedskravet er ikke opfyldt, når matr.nr. 854d i forvejen har to eksisterende vejadgange. Det blev fastslået i UfR 1981.375 "bådebyggeren fra Skælskør", at kommunen ikke kan anvende privatvejslovens § 26, stk. 2 [den gang privatvejslovens § 23, stk. 3] til at etablere yderligere vejadgang, når ejendommen i forvejen har vejadgang.

Vi kan ikke se, at der med afgørelsen tilgodeses almene, offentlige hensyn. Vi har lagt vægt på, at kommunen begrunder sin afgørelse således: *"Med de eksisterende forhold er det Sønderborg Kommunes opfattelse, at ejer af matr.nr. 854d Sønderborg ikke har mulighed for at udnytte sin ejendom på en hensigtsmæssig måde, da vareindlevering samt af- og pålæsning besværliggøres med de nuværende vejforhold. I den forbindelse indgår det tillige med en ikke ubetydelig vægt i kommunens afgørelse, at ejer af matr.nr. 854d Sønderborg har indrettet brugen og driften af sin ejendom i forventning om, at der ville blive udlagt en vej på nabomatriklen."*

Det fremgår af lovbemærkningerne, at *"vejudlæg eller tildeling af vejret efter forslagets § 26, stk. 2, nr. 2, der er begrundet med, at udlægget og/ eller tildelingen af vejrettighederne mest hensigtsmæssigt tilgodeser et eller flere af de hensyn, der er nævnt i lovforslagets § 27, stk. 2, vil således være lovligt."*

Vi har noteret os, at Sønderborg Kommune anfører som en del af sin begrundelse, at kommunen ved vejudlæg efter § 26 skal sikre, at der tilvejebringes hensigtsmæssige vejforhold, og at der skabes mulighed for en hensigtsmæssig udnyttelse af den pågældende ejendom og omliggende arealer. Kommunen henviser herved til privatvejslovens § 27, stk. 2, nr. 3. Men UfR 1981.375 "bådebyggeren fra Skælskør" statuerer netop, at nødvendighedsprincippet og kravet om almenhedens interessevaretagelse også er betingelser for et lovlig vejudlæg og lovlig tildeling af vejrettigheder.

#### Konklusion

Vi ophæver afgørelsen som ulovlig, fordi det er usagligt, at Sønderborg Kommune foretager ekspropriation til fordel for ejeren af matr.nr. 854d på bekostning af jeres klient, når ingen almene offentlige hensyn er bærende for afgørelsen.

Vi foretager os ikke mere i sagen.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål.

Afgørelsen er også sendt til Sønderborg Kommune.

Vi forbeholder os ret til at offentliggøre denne udtalelse på vores hjemmeside i anonymiseret form under iagttagelse af bestemmelserne i databeskyttelsesforordningen<sup>7</sup> og databeskyttelsesloven<sup>8</sup>.

Venlig hilsen

Dina Rude  
Fuldmægtig

---

<sup>7</sup> EP og Rfor 2016/679/EU af 27. april 2016 – med virkning fra 25. maj 2018 <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=DA>

<sup>8</sup> Lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger.