

LE34 Odense
Hestehaven 21J
5260 Odense S

Tlf : 7733 2244
Web: www.le34.dk

René Aggersbjerg
Direkte:
Mobil: +45 2124 5072

E-mail: rag@le34.dk

Dato: 11-04-2014
Projekt: 1421381
Dokument: D14-057372

Hyldebo Strandvej

-

Redegørelse om vedligeholdelsespligt og fordeling af udgifter i forbindelse med, at en del af vejen er skyllet væk af stormen i december 2013

Indledning

Jesper Poulsen (som ejer Hyldebo Strandvej 14) har henvendt sig i anledning af, at en del af den private fællesvej Hyldebo Strandvej (strækningen Hyldebo Strandvej 18-26, som er beliggende på ejendommene matr. nr. 8ø, 8æ, 8z, 8y og 8x Yderby By, Odden) er skyllet væk i forbindelse med stormen i december 2013.

Jesper Poulsen har på vegne af en kystgruppe, der er nedsat i Grundejerforeningen Hyldebo, bedt om en *"vejjuridisk vurdering af, hvem der har vedligeholdelsesforpligtigelsen in casu udgiften til genetablering af vejen og kystsikringen/vejbeskyttelsen og hvordan fordeles udgifterne hertil mellem Grundejerforeningen og deres medlemmer, herunder om der er særlige forpligtelser for kystgrundejerne?"*.

Desuden har han efterfølgende oplyst, at grundejerforeningen har fået tildelt fællesarealer, strand og veje, og han spørger på den baggrund, om det *"ændrer [...] den juridiske stilling, at størstedelen af fællesarealerne siden udstykningen fra 1960 og frem er skyllet i havet?"*.

Vores konklusion

Det er vores vurdering, at der med grundejerforeningens vedtægter er indgået en aftale om, at grundejerforeningen varetager vedligeholdelsen af alle veje inden for dens område (og af kystsikringen), og at udgifterne hertil afholdes af samtlige grundejere, der er (skal være) medlem af foreningen, med lige store beløb.

Dette er i overensstemmelse med det udgangspunkt, der følger af privatvejsloven, nemlig at vedligeholdelse af private fællesveje som udgangspunkt er et privatretligt forhold, hvor de forpligtede grundejere selv skal sørge for vedligeholdelsen – og frit kan aftale nærmere om vedligeholdelsen. Aftalen er dermed også i overensstemmelse med deklarationens forudsætning om, at vejene vedligeholdes efter reglerne om private vejes vedligeholdelse.

Kun hvis grundejerne ikke selv sørger for den tilstrækkelige vedligeholdelse, kommer kommunen ind i billedet og kan bestemme, at en privat fællesvej skal vedligeholdes. Kommunen skal i givet fald fordele udgifterne efter privatvejslovens regler.

For så vidt angår kystsikringen er der efter vores opfattelse ikke tvivl om, at grundejerforeningen har pligt til at sørge for vedligeholdelsen og skal afholde udgifterne hertil.

Vi mener ikke, at det forhold, at størstedelen af fællesarealerne er skyllet i havet efter udstykningen i 1960, ændrer på ovenstående.

Baggrund

Som baggrund for spørgsmålene har vi fået oplyst, at en udbedring af vej og kyst-/vejsikring forventes at beløbe sig til 1.375.000 kr.

Vi har desuden modtaget en deklaration, der er tinglyst den 14. januar 1960 i forbindelse med udstykningen af området. Af denne deklaration, der er underskrevet af den daværende ejer af moderejendommen, matr. nr. 8f, Jens Ejner Petersen, fremgår blandt andet, at der udlægges forskellige veje på ejendommen. Der blev således udlagt to veje langs henholdsvis ejendommens østre og vestre skel mod kysten (henholdsvis Hyldebo Strandvej og Pilekrogen) og derudover fem tværveje mellem disse to veje (Grankrogen, Fyrrekrogen, Lærkekrogen, Pilekrogen og en vej på det fælles strandareal). Disse veje kan ses på det medfølgende deklarationskort.

Deklarationen fastslår desuden, at vejene skal vedligeholdes efter reglerne om private vejenes vedligeholdelse. Derudover er der ifølge deklarationen udlagt det på deklarationskortet viste fælles strandareal til fælles afbenyttelse for ejerne af matr. nr. 8f, 7c og 7d og for de parceller, der udstykkes fra disse ejendomme.

Endelig fremgår det af deklarationen, at ejerne af parceller fra matr. nr. 8f, 7c og 7d, når Jens Ejner Petersen kræver det, er forpligtede til at slutte sig sammen i et lodsejerlag, der overtager vejene og den fælles badestrand.

Ved undersøgelser af det historiske matrikelkort, har vi konstateret, at den vej, der på deklarationskortet er vist på det fælles strandareal, oprindeligt lå på det fælles strandareal. Det fælles strandareal (det der er tilbage af det) er beliggende på matr. nr. 8f (restejeendommen, som også omfatter vejene, bortset fra den strækning, der nu er skyllet væk).

Det fremgår af det historiske matrikelkort for perioden 1953-1996, at vejen på det fælles strandareal (den yderste af de fem tværveje) på et tidspunkt i denne periode er blevet flyttet, så den ikke længere

ligger på det fælles strandareal, men derimod ligger på de fem ejendomme, hvor vejen nu er skyllet væk. Det ser samtidig ud til, at de to første ejendomme (Hyldebo Strandvej 14 og 16 – matr. nr. 8ab og 8aa) hver har afgivet et areal til det fælles strandareal, som vejen nu ligger på ud for disse to ejendomme.

Den pågældende del af vejen er således ikke den samme, som den der oprindeligt blev udlagt på matrikelkortet i forbindelse med udstykningen af området.

Endelig har vi modtaget de gældende vedtægter (kaldet love) for Grundejerforeningen Hyldebo.

Det fremgår af vedtægternes § 2, at foreningens formål er at repræsentere og varetage medlemmernes lovlige interesser i fælles anliggender, og at foreningen herunder varetager *"vedligeholdelse af vejene inden for foreningens område"* og *"vedligeholdelse af foreningens kystsikring"*.

Derudover fremgår det af vedtægternes § 3, at *"enhver ejer af parceller udstykket fra de i § 1 nævnte matrikelnumre [matr. nr. 7c, 7d og 8f] er pligtig at være medlem af foreningen..."*

Endelig fremgår det af vedtægternes § 14, stk. 2, at *"vejene skal være frit passable"* og af § 14, stk. 4, at *"enhver grundejer, hans familie, gæster og lejere kan færdes frit på vejene over alt i området."*

Jesper Poulsen har telefonisk oplyst, at området er et sommerhusområde, og at Odsherred Kommune har truffet beslutning om, at vejene administreres efter privatvejslovens regler om private fællesveje i byer og bymæssige områder.

Privatvejslovens regler

Den gældende privatvejslov er lov nr. 1537 af 21. december 2010 om private fællesveje.

Lovens afsnit III indeholder reglerne om private fællesveje i byer og bymæssige områder.

Efter disse regler er det som udgangspunkt ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, der skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdselens art og omfang. Forpligtelsen gælder dog ikke grundejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen (lovens § 44).

Privatvejsloven bygger således på en forudsætning om, at det er grundejerne, der selv står for vedligeholdelsen af private fællesveje. Grundejerne kan i den forbindelse selv aftale, hvordan vedligeholdelsen udføres – og hvordan udgifterne fordeles. Hvis grundejerne ikke opfylder deres forpligtelse, er kommunen efter loven tillagt forskellige beføjelser med henblik på at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelse. Kommunen skal i givet fald følge reglerne i privatvejsloven.

Det bemærkes allerede her, at hverken privatvejsloven eller den øvrige del af vejlovgivningen indeholder en nærmere definition af, hvornår der er tale om én vej (dvs. hvilken strækning). Hertil kommer, at kommunen, der er vejmyndighed for de private fællesveje, kan bestemme, at flere private fællesveje, der udgør en færdselsmæssig enhed, skal istandsættes ved et samlet arbejde (lovens § 45, stk. 6).

Kommunen vil derfor kunne lade en beslutning om istandsættelse af f.eks. den strækning, der er skyllet i havet, omfatte andre strækninger af Hyldebo Strandvej og for den sags skyld også andre af vejene i grundejerforeningens område, når blot der er tale om en færdselsmæssig enhed.

Hvis istandsættelsen har en sådan karakter eller et sådant omfang, at det ikke kan anses for hensigtsmæssigt at lade de vedligeholdelsesforpligtede udføre arbejdet som enkeltstående arbejder, kan kommunen også bestemme, at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde (lovens § 45, stk. 5).

Det er umiddelbart nærliggende at tro, at retableringen af den bortskyllede strækning vil have et sådant omfang, at der vil blive tale om et samlet arbejde.

For sommerhusområder gælder den særlige regel, at hvis der er tale om en privat fællesvej, som andre grundejere end de vedligeholdelsesforpligtede (ejerne af de tilgrænsende ejendomme) har vejret til og nødvendigvis må benytte som adgangsvej til deres ejendomme, skal kommunen bestemme, at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde (lovens § 45, stk. 7).

Denne regel vil kun være relevant, hvis en istandsættelse kommer til også at omfatte andre strækninger, idet den bortskyllede strækning ikke er nødvendig som adgang til andre ejendomme end de tilgrænsende.

Når en istandsættelse udføres som et samlet arbejde, skal udgifterne som udgangspunkt fordeles efter de regler, der fremgår af lovens § 51. Er der særlige regler om fordelingen i f.eks. vedtægter for grundejerforeninger, kan kommunen fordele udgifterne efter disse regler (lovens § 49, stk. 4). Er der tale om en vej i et sommerhusområde, som andre end ejerne af de tilgrænsende ejendomme, nødvendigvis må benytte som adgangsvej, skal udgifterne dog fordeles efter brug af vejen (lovens § 49, stk. 7).

Ved en fordeling efter reglerne i § 51, skal udgifterne fordeles mellem de bidragspligtige grundejere på grundlag af tre kriterier (facadelængde, areal og benyttelsesmåde eller ejendomsværdi), men dette udgangspunkt kan dog fraviges ved aftale (lovens § 51, stk. 8).

Den tinglyste deklaration og grundejerforeningens vedtægter

Det fremgår som nævnt af den tinglyste deklaration, at vejene vedligeholdes efter reglerne om private vejes vedligeholdelse. Men det fremgår også, at ejerne er forpligtede til at sammenslutte sig i et lodsejerlag, når udstykkeren kræver det.

Grundejerforeningen er stiftet i 1961 – umiddelbart efter udstykningen – og dens formål er at repræsentere og varetage medlemmernes lovlige interesser i fælles anliggender, herunder at vedligeholde vejene inden for foreningens område og foreningens kystsikring.

Udover at der skal betales et årligt kontingent, som fastsættes af generalforsamlingen, og som betales med et kontingent pr. parcel, indeholder vedtægterne ikke nærmere regler om fordelingen af udgifterne til de vedligeholdelsesarbejder, som foreningen varetager.

Vi forstår dette således, at grundejerforeningens opgaver finansieres af de indbetalte kontingenter, og at der således er forudsat en ligelig fordeling af udgifterne til grundejerforeningens opgaver.

Vores vurdering

Umiddelbart forekommer det enkelt at konstatere, at vejene i henhold til deklarationen skal vedligeholdes efter reglerne om private vejes vedligeholdelse. Det er imidlertid ikke nødvendigvis så enkelt endda.

Deklarationen er således udfærdiget på et tidspunkt, hvor privatvejsloven ikke eksisterede (privatvejsloven trådte først i kraft i

1973), og det var derfor nogle helt andre regler, der gjaldt dengang. Det er dog vores opfattelse, at henvisningen må forstås som en henvisning til de til enhver tid gældende regler om vedligeholdelse af private veje, hvilket i dag vil sige privatvejslovens byregler.

Der kan også stilles spørgsmål ved, om den bortskyllede vejstrækning er omfattet af deklarationen, fordi vejen som nævnt er blevet flyttet efter udstykningen. Der er således i hvert fald ikke længere tale om den samme vej. Vi vurderer dog på det foreliggende grundlag, at forholdet må betragtes som en vejoplægning, og at den bortskyllede vejstrækning således er omfattet af deklarationen.

Privatvejslovens regler forudsætter imidlertid, at kommunen tager stilling til spørgsmålet om vedligeholdelse og istandsættelse af en privat fællesvej. Og dette bliver som nævnt kun tilfældet, hvis grundejerne ikke selv sørger for den nødvendige vedligeholdelse, f.eks. i henhold til de aftaler, der er indgået om vedligeholdelsen.

Når kommunen tager stilling, vil det være kommunen, der bestemmer arbejdets udstrækning, hvad der skal laves, og hvordan udgifterne skal fordeles.

Selvom dette kan forekomme simpelt, kan der nås vidt forskellige resultater. Resultatet vil således afhænge af, om det alene er den strækning, der er skyllet væk, der kræves istandsat, eller om der samtidig kræves istandsættelse af en længere strækning, eventuelt flere veje, og om der bliver tale om veje, som andre end ejerne af de tilgrænsende ejendomme nødvendigvis må benytte, jf. ovenfor. Disse spørgsmål vil være fuldstændig afgørende for, hvilke ejere der kan inddrages i en istandsættelse, der beslutes af kommunen efter privatvejslovens regler.

Det kan dog lægges til grund, at hvis der alene skulle være tale om at istandsætte den vejstrækning, der er skyllet væk, og der i øvrigt ses bort fra, at der er en vis sammenhæng med grundejerforeningens kystsikring, ville udgifterne til istandsættelsen af vejstrækningen skulle fordeles alene mellem ejerne af de fem ejendomme, som grænser til vejen, og grundejerforeningen, hvis fælles strandareal også grænser til vejen.

Situationen er imidlertid den, at grundejerforeningen ifølge dens vedtægter skal varetage vedligeholdelsen af både vejene og foreningens kystsikring. Der er som nævnt en vis sammenhæng mellem vedligeholdelsen af kystsikringen og det forhold, at vejen er skyllet væk. Det vil kunne åbne for, at de fem ejere, hvis ejendomme

grænser til den bortskyllede vejstrækning, såfremt de pålægges at retablere den bortskyllede vejstrækning, rejser et regreskrav mod grundejerforeningen for utilstrækkelig vedligeholdelse af kystsikringen under henvisning til, at det har påført dem udgiften til retablering af vejen.

Det fremgår som allerede nævnt af grundejerforeningens vedtægter, at foreningen varetager vedligeholdelse af vejene inden for foreningens område, og at foreningen også varetager vedligeholdelsen af foreningens kystsikring. Det er således helt generelt fastslået, at foreningen vedligeholder alle veje inden for foreningens område.

Det fremgår også af foreningens vedtægter, at det årlige kontingent, der må forudsættes at skulle dække foreningens udgifter til de opgaver, der varetages af foreningen, betales af grundejerne med et kontingent pr. parcel.

Det er vores vurdering, at vedtægterne på den baggrund betyder, at der indgået en aftale om, at den forestående retablering af den bortskyllede strækning af Hyldebo Strandvej og retablering af kystsikringen som udgangspunkt skal forestås af grundejerforeningen, og at udgifterne hertil afholdes foreningens medlemmer med lige store beløb til hver enkelt grundejer ved indbetaling af kontingenter, der i henhold til vedtægterne indbetales som et kontingent pr. parcel.

Denne konstruktion vil også være i overensstemmelse med deklarationens bestemmelse om, at vejene vedligeholdes efter reglerne om private vejes vedligeholdelse, idet privatvejsloven netop forudsætter, at grundejerne selv står for vedligeholdelsen, eventuelt i henhold til indbyrdes aftaler..

Endelig vil denne konstruktion også harmonere med det forhold, at alle grundejerne i henhold til vedtægterne kan færdes frit på vejene over alt i området. Alle grundejere har således en større eller mindre interesse i, at alle vejene er i en tilfredsstillende stand. Grundejerne ved kysten bruger den første del af vejene for at komme til deres ejendom, mens grundejerne længere væk fra kysten bruger den sidste del af vejene, når de skal til kysten og det fælles strandareal.

Og alle grundejere må ikke mindst antages at have en interesse i, at kystsikringen vedligeholdes.