

Grundejerforeningen Hyldebo
Niels Bülow
Budstikken 124
2630 Taastруп

Den 7. januar 2016

Afgørelse vedr. reetablering af den private fællesvej Hyldebo
Strandvej_8f

Trafikteamet i Odsherred Kommune har modtaget flere henvendelser fra hhv. Grundejerforeningen Hyldebo og grundejerne på Hyldebo Strandvej. Det anføres, at den del af Hyldebo Strandvej, der tidligere har vejbetjent ejendommene på Hyldebo Strandvej nr. 16, 18, 20, 22, 24 og 26 (matr.nr. 8-aa, 8-ø, 8-æ, 8-z, 8-y, 8-x, Yderby By, Odden) er blevet skyllet bort i forbindelse med stormen +Bodil+ i december 2013.

Hyldebo Strandvej er en privat fællesvej i et sommerhusområde. Udlæg, anlæg, drift og vedligeholdelse af vejen er dermed reguleret af privatvejslovens afsnit III¹. Herefter er anlæg og vedligeholdelse af de private fællesveje i udgangspunktet et privatretligt forhold, som de hertil forpligtede grundejere selv skal sørge for. Såfremt grundejerne ikke kan blive enige herom og vejmyndigheden modtager en henvendelse vedr. vejens vedligeholdelse, påhviler det dog myndigheden at tage stilling til spørgsmålet om vejens vedligeholdelse, jf. lovens § 45.

Odsherred Kommune har tidligere modtaget henvendelse om en kommunal godkendelse af reetablering af Hyldebo Strandvej. Grundejerforeningen Hyldebo har i denne forbindelse hævdet, at der er tale om anlæg af en ny vej, og ikke om istandsættelse af en eksisterende vej.

Med kommunens mail af 24. august 2014 konstaterede vejmyndigheden, at der alene var tale om genetablering af en strækning på ca. 150 meter i samme tracé, som før stormen. Det blev i denne forbindelse vurderet, at en sådan genetablering ikke krævede nogen myndighedsgodkendelse fra vejmyndighedens side i hht. privatvejsloven.

Ref.: JOM

Sag: 306-2015-115116

Dok.: 306-2016-5817

Vedr. CPR/ CVR: 35 15 03 23

Kontakt

Direkte: 59666043

Mobil:

Afdelingstelefon:

Fax:

Post

Odsherred Kommune

Nyvej 22

4573 Højby

59 66 66 66

kommune@odsherred.dk

www.odsherred.dk

CVR: 29188459

Åbningstider

Mandag-onsdag 10.00-14.00

Torsdag 15.00-17.30

Fredag 10.00-12.00

Telefontider

Mandag-torsdag 10.00-14.00

Fredag 10.00-12.00

¹ Lov nr. 1537 af 21. december 2010 om private fællesveje, senest ændret ved lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje.

Den 27. november 2015 udsendte Odsherred Kommune sin forventede afgørelse i høring hos sagens parter. Der blev i denne forbindelse fastsat en frist for at fremkomme med indsigelser og/eller bemærkninger til denne inden den 28. december 2015.

Odsherred Kommune har indenfor høringsfristen modtaget høringsvar fra hhv. Marianne Baandrup (Hyldebo Strandvej nr. 24) og Søren Rosing (Hyldebo Strandvej nr. 22) på vegne af kystgruppen, dvs. ejerne af de i forreste række beliggende ejendomme, Niels Bülow (formand for Grundejerforeningen Hyldebo) samt Jens Sbbersen og Carsten Suhr Jacobsen (Hyldebo Strandvej nr. 20).

Høringsvarene har givet anledning til en række mindre ændringer af partshøringens sagsfremstilling, der i nødvendigt omfang er tilpasset og uddybet i den nærværende afgørelse.

Sagens parter

Det er Trafikteamets forståelse, at sagens parter er ejerne af ejendommene på Hyldebo Strandvej nr. 16, 18, 20, 22, 24 og 26 (matr.nr. 8-aa, 8-ø, 8-æ, 8-z, 8-y, 8-x, Yderby By, Odden) som alle har haft adgang til deres ejendomme fra den del af den private fællesvej, der gik langs med stranden og som blev skyllet væk i decemberstormene 2013. Endvidere vurderes det, at Hyldebo Grundejerforening både som grundejer af matrikel 8-f samt som part i den privatretlige aftale, der skønnes at være indgået med de øvrige berørte grundejere, qua foreningens vedtægter, har en væsentlig og særskilt interesse i sagens udfald og således ligeledes er part i sagen.

Tidligere samt eksisterende forhold

Ved tilsyn på Hyldebo Strandvej har Trafikteamet konstateret, at den sidste del af Hyldebo Strandvej, dvs. den del af vejen, der tidligere gik langs strandkanten fra matr. nr. 8-aa og frem til matr. 8-x er skyllet bort, således at der ikke er noget tilbage heraf.

På baggrund af ortofotos taget før december 2013 er det Trafikteamets forståelse, at den bortskyllede del af Hyldebo Strandbo strandvej bestod af en ca. 140 meter lang grusvej, der varierede fra ca. 2,5 meter til ca. 3 meter i bredden eksklusiv rabatter og som i al væsentlighed svarede til vejudlægget i matriklerne. Vejen afsluttedes med en vendeplads, der ligeledes i al væsentlighed svarede til det udlagte vejareal hertil på matriklerne 8-x og 8-y.

Den første del af Hyldebo Strandvej fra matr. nr. 8-aa og op til vejtilslutningen Hyldebo Strandvej/Gnibenvej fremstår derimod som god og farbar i forhold til færdselens art og omfang.

Arbejdets omfang og udførelse

Grundlæggende er det Trafikteamets forståelse, at retableringen af den private fællesvej bør udføres som et samlet arbejde. Det forudsættes at retablering af Hyldebo Strandvej skal ske til den tidligere standard, og det tilsigtes således ikke at etablere forhold, der ligger ud over en retablering/istandsættelse. Om end flere af høringssparterne således har henledt opmærksomhe-

den på tidligere projekter vedr. bl.a. vejens anlæg og udformning, så falder det udenfor kommunens intention om alene at lægge op til en retablering af det tidligere eksisterende vejanlæg.

Privatvejslovens hjemler alene en afgørelse om istandsættelse/retablering af selve vejen, men kan altså ikke regulere spørgsmålet vedr. den tidligere kystbeskyttelse.

Om end en omlægning af vejtracéet kunne være ønskeligt, både af anlægstekniske årsager og af hensyn til anlægsprisen, så har Odsherred Kommune ingen interesse i at påbyde en omlægning af det udlagte vejareal, jf. privatvejslovens kapitel 11.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvad en retablering til den tidligere standard vil indebære, så er det kommunens forståelse, at der skal etableres en grusvej i 2,5-3 meters bredde ekskl. rabat-anlæg. En retablering af vejen vil således indebære udlæg af bundsikringslag (250 mm BUII), stabil grus (150 mm SG II) samt 30 mm leret vejgrus. Etablering af dræn m.v. bør ske i hht. en detailprojektering.

Det bemærkes, at den tidligere grusvej har ligget 0,5 - 1,5 meter over den højde, stranden (og vejudlægget) befinder sig på i dag. At retablere grusvejen til den tidligere standard kræver dog ikke, at der etableres noget opfyld, der bringer vejen op i samme niveau som den oprindelige vej, om end en mindre fundering/dræning af vejarealet kan være påkrævet af vejtekniske hensyn.

Af hensyn til en sikring af det retablerede vejanlæg i overensstemmelse med det eksisterende matrikulære vejudlæg, finder vejmyndigheden, at en retablering/istandsættelse ikke vil kunne påbydes, inden en kystbeskyttelse er retableret. Der lægges derfor op til, at retableringen af den private fællesvej skal påbegyndes senest et halvt år efter at kystsikringen er retableret.

I forbindelse med høringen af sagens parter er Odsherred Kommune blevet opfordret til at forstå retableringen af vejen på vegne af grundejerforeningen. Hertil bemærkes, at mens den tidligere privatvejslov lagde op til, at det i forbindelse med samlede arbejder i udgangspunktet var kommunen, der forestod arbejdet, så indebærer de seneste ændringer i privatvejsloven, at kommunen alene kan (og skal) overtage denne forpligtelse,

- hvis arbejdet ikke er gennemført ved den i afgørelsen herfor fastsatte frist herfor eller
- hvis det udførte arbejde ikke er tilfredsstillende jf. afgørelsens beskrivelse.

Odsherred kommune har således på nuværende tidspunkt ikke mulighed for at forestå retableringen af vejen.

Midlertidig adgangsvej

I forbindelse med partshøringen er der blevet spurgt til, hvorvidt det kunne påbydes at etablere en midlertidig adgangsvej uden en retablering af kystsikringen, idet spørgsmålet herom stadig ikke er afklaret og idet grundejerne har været uden adgang til deres ejendom i to år. Privatvejsloven indeholder i udgangspunktet ikke krav om, at ejendomme skal kunne tilgås med motoriserede befordringsmidler og det er kommunens forståelse, at der både matrikulært og i marken er mulighed for at tilgå ejendommene til fods langs stranden.

Kommunen finder på baggrund heraf, at etableringen af en midlertidig adgangsvej ligger udenfor kravet om reetablering af vejen til sin tidligere standard. Spørgsmålet om en midlertidig adgangsvej anses således grundlæggende som et privatretligt spørgsmål.

Udgiftsfordeling

I henhold til privatvejslovens § 44 påhviler det i udgangspunktet ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, at holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdselens art og omfang. Der findes imidlertid en række undtagelser fra denne hovedregel:

Såfremt det i henhold til tinglyste servitutter påhviler andre end de tilgrænsende grundejere at vedligeholde en privat fællesvej, kan kommunen forlange, at de pågældende opfylder deres forpligtelser, før kommunen kræver vejen vedligeholdt. Dette fremgår af privatvejslovens § 46.

Der er tinglyst en deklaration nr. 366 af 14. januar 1960, på de berørte ejendomme, hvoraf det blandt andet fremgår, at

+a), 3 [ō] Vejene vedligeholdes efter reglerne om private fællesvejes vedligeholdelse.

[ō]

d) Ejerne af parceller fra matr.nr. 8-f, 7-c, 7-d Yderby, er forpligtede til, når jeg som ejer af hovedejendommen kræver det, at sammenslutte sig til et lodsejerlag, der overtager vejene og den fælles badestrand.

[ō]+

Det bemærkes, at det til deklarationen hørende kortbilag viser, at der udlægges en række tværveje mellem dét, der i dag hedder Hyldebo Strandvej og Pilekrogen, der forløber langs ejendommens østre og vestre skel. En af disse veje er placeret på det fælles Strandareal.

Det må konstateres, at den ovenfor nævnte tværvej umiddelbart før december 2013 ikke var placeret på det fælles strandareal (matr.nr. 8-f). Det er kommunens forståelse, at vejen på et eller andet tidspunkt er blevet flyttet, således at den både matrikulært og i marken kom til at ligge på matriklerne 8-ø til 8-x. Det bemærkes endvidere, at vejen ikke, som vist på deklarationens kortbilag, forbandt Hyldebo Strandvej med Pilekrogen, men at den både faktisk og matrikulært kun havde en længde på ca. 150 meter fra deklarationens østre skel og afsluttedes med en vendeplads.

Det er kommunens forståelse, at om end den ødelagte del af vejen ikke er identisk med dét deklarationen lægger op til, så er der tale om en omlægning af den vej, der har til formål at vejfor-syne ejendommene 8-aa til 8-x.

Det er vejmyndighedens forståelse, at deklarationens pkt. a) nr. 3 fastsætter, at vejene vedligeholdes efter reglerne om private fællesvejes vedligeholdelse. Herudover lægges der i servituttens pkt. d) op til at, at de af deklarationen omfattede grundejerne skal sammenslutte sig til et lodse-

jerlaug, der overtager vejene og den fælles badestrand, når ejeren af hovedejendommen ønsker det.

Servituttens pkt. d) forstås således, at bestemmelsen kun indebærer en mulig forpligtelse for grundejerne; forstået på den måde, at det som sådan alene synes at fremgå, at pligten til at danne et lodsejerlaug er en option, som ejeren af hovedejendommen har. Det fremgår imidlertid ikke, at denne faktisk har fremsat kravet om dannelse af et lodsejerlaug.

Det er endvidere kommunens forståelse, at formuleringen om, at lodsejerlauget skal overtage vejene og den fælles badestrand alene vedrører ejerskabet til disse arealer. Det er imidlertid ikke ejerskabet til en privat fællesvej, der er afgørende for, hvem der er ansvarlig for en privat fællesvejs vedligeholdelse.

Jf. privatvejslovens § 49 fordeler kommunen udgifterne til et samlet arbejde mellem ejerne af de tilgrænsende ejendomme med vejret efter § 51, medmindre der foreligger privatretlige aftaler, vedtægter el.lign. mellem grundejerne.+

På baggrund af deklARATIONEN har vejmyndigheden set nærmere på grundejerforeningens vedtægter. Af disse fremgår blandt andet følgende:

§ 1. Foreningens navn er Hyldebo. Dens område er parceller udstykket fra matr.nr. 7 c, 7 d og 8 f Odden sogn, og dens hjemsted er Yderby Lyng, Sjællands Odde.

§ 2. Foreningens formål er at repræsentere og varetage medlemmernes lovlige interesser i fælles anliggender. Foreningen varetager herunder:

~ Vedligeholdelse af vejene inden for foreningens område
[ø]

§ 3. Enhver ejer af parceller udstykket fra de i § 1 nævnte matrikelnumre er pligtig at være medlem af foreningen, uanset om pågældende er skødehaver eller ej. Medlemskabet begynder straks ved underskrift af købekontrakt eller skøde.

Det konstateres i denne forbindelse, at Grundejerforeningen Hyldebo, er stiftet i 1961, kort efter at deklARATIONEN er tinglyst. Grundejerforeningen ejer i dag de i deklARATIONEN anførte vejarealer samt strandarealet, matrikel 8-f. En undtagelse er dog netop det bortskyllede vejstykke, der som ovenfor anført antages at være blevet omlagt.

Om end deklARATIONEN ikke påligner grundejerforeningen vedligeholdelsespligten jf. privatvejslovens § 46, så finder kommunen, at deklARATIONEN og grundejernes medlemskab af grundejerforeningen sammenholdt med foreningens vedtægters ordlyd om, at foreningen varetager vedligeholdelsen af vejene inden for foreningens område (vedtægternes § 2, pkt. 1) sandsynliggør, at der findes en privatretlig aftale om, at grundejerforeningen jf. foreningens vedtægter varetager vedligeholdelsen af de private fællesveje i foreningens område.

Privatvejslovens § 49, Stk. 4 fastsætter endvidere, at såfremt der er grundejere, der i forbindelse med tildelingen af vejret er pålagt at afholde en forholdsmæssig del af udgifterne, jf. § 26, stk. 4 og 5, så skal kommunen forlods opkræve denne del af udgifterne, inden de øvrige udgifter fordeles.

Vejmyndigheden er ikke bekendt med, at der skulle være pålagt grundejere en særlig vedligeholdelsesforpligtelse i forbindelse med tildeling af vejretten. Det er på baggrund heraf vejmyndighedens forståelse, at privatvejslovens § 49, stk. 4 ikke finder anvendelse.

Det er endvidere vejmyndighedens vurdering, at der ikke er andre end de tilgrænsende grundejere, der kan siges at bruge eller have brugt vejen på en måde, som har medført et særligt slid på vejen. Vejmyndigheden finder derfor, at privatvejslovens § 52 ikke finder anvendelse.

På baggrund af ovenstående er det vejmyndighedens vurdering, at det er sandsynliggjort, at der er indgået en privatretlig aftale mellem de enkelte grundejere og Grundejerforeningen Hyldebo om, at det er grundejerforeningen, der står for vedligeholdelsen af de private fællesveje i foreningens område. Vejmyndigheden finder derfor, at pligten til at forestå arbejdets udførelse samt afholde de hermed forbundne udgifter påhviler Grundejerforeningen Hyldebo jf. privatvejslovens § 49, stk. 1.

Afgørelse

På baggrund af ovenstående træffer Odsherred Kommune følgende afgørelse:

Jævnfør privatvejslovens § 45 træffer Odsherred Kommune hermed afgørelse om istandsættelse af den del af den private fællesvej Hyldebo Strandvej, beliggende på ejendommene Hyldebo Strandvej nr. 16, 18, 20, 22, 24 og 26. Retablering af den private fællesvej inkl. vendeplads forestås af Grundejerforeningen Hyldebo jf. privatvejslovens § 49. Retableringen af den private fællesvej skal påbegyndes senest et halvt år efter at kystbeskyttelsen er retableret.

Det skal understreges, at dette IKKE er en tilladelse til retablering af kystbeskyttelsen eller en fordeling af de hermed forbundne udgifter.

Klagevejledning

Jf. privatvejslovens § 87 kan denne afgørelse påklages til Vejdirektoratet (Niels Juels Gade 13, 1059 København K, vd@vd.dk), for så vidt angår retlige spørgsmål. Klagefristen er 4 uger, der regnes fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Venlig hilsen

Johannes Heyer
Trafikteamet
jomhe@odsherred.dk