



Til Grundejerforeningen Brønsholm Eng og ejerne af de omkringliggende ejendomme (se liste nedenfor)

Center for By og Land
Kontaktperson Michael Høj
Rasmussen
Telefon +45 72 56 59 58
mhrrm@fredensborg.dk

Sagsnr. 24/18230
20. august 2024

Nedlæggelse af vejarealer ved Brødregårdsvej, Lergrydevej og Flintevej – høring

Landinspektør Rasmus Johannes Boe, LIFA Landinspektører, har på vegne af Grundejerforeningen Brønsholm Eng henvendt sig til Fredensborg Kommune, idet grundejerforeningen ønsker at få nedlagt en del af det areal, der udgør de private fællesveje Brødregårdsvej, Lergrydevej og Flintevej, som privat fællesvej.

De arealer, der ønskes nedlagt som privat fællesvej, er vist med rød skravering på de tre bilag, der er vedlagt dette høringsbrev. Det drejer sig om arealer ud for matr.nre. 7cy, 7ct, 7cp, 7cl, 7cg, 7bn, 7bu, 7bh, 7bx, 7be, 7bz, 7bæ, 7ca, 7ax, 7av, 7au, 7at, 7ap, 7aq, 7ar, 7as, 7z, 7v, 7x, 7y, 7aa, 7t, 7u, 7y, 7r, 7s og 7ab.

Fredensborg Kommune er umiddelbart indstillet på at imødekomme ønsket om nedlæggelse, men før vi tager stilling til, om arealerne som ønsket kan nedlægges som privat fællesvej, skal vi bede de berørte grundejere om at fremsende eventuelle bemærkninger til spørgsmålet om nedlæggelse og den påtænkte afgørelse, der fremgår af det følgende. Bemærkningerne bedes fremsendt **senest onsdag den 16. oktober 2024**. Bemærkninger kan sendes til Trafik@Fredensborg.dk

Efter privatvejslovens¹ § 10, nr. 3, er et areal privat fællesvej, hvis det fungerer som færdselsareal for en anden ejendom end den ejendom, som arealet ligger på, når ejendommene ikke har samme ejer, og efter § 10, nr. 13, indebærer en nedlæggelse af en privat fællesvej en beslutning om, at et areal, der er privat fællesvej, ikke længere skal være færdselsareal for anden ejendom.

En privat fællesvej må efter privatvejslovens § 71 ikke nedlægges uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunalbestyrelsen skal efter lovens § 72, stk. 1, tage stilling til, om en privat fællesvej skal nedlægges, hvis en grundejer med den fornødne interesse i spørgsmålet anmoder kommunen om det.

Vejen skal efter lovens § 72, stk. 2, opretholdes helt eller delvis som privat fællesvej, hvis den efter matrikelkortet er eneste adgangsvej til en ejendom eller nogen af dens lodder, og der ikke samtidig etableres anden vejadgang, eller hvis vejen i øvrigt er af vigtighed for en ejendom med vejret til vejen.

Hvis kommunen påtænker at træffe beslutning om nedlæggelse af vejen, skal den påtænkte beslutning efter privatvejslovens § 73, stk. 1, offentliggøres og

¹ Lov om private fællesveje, jf. lovbekendtgørelse nr. 422 af 25. april 2023

samtidig meddeles til ejere af ejendomme, der grænser til vejen, ejere af ejendomme, hvis adkomst eller rettigheder til vejen er tinglyst, og ejere af andre ejendomme, som må antages at have vejret til vejen. I meddelelserne skal der efter § 73, stk. 2, gives en frist på mindst 8 uger til at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag. Meddelelserne skal oplyse om indholdet af § 72, stk. 2, og §§ 75 og 76. Ovenfor er der oplyst om indholdet af § 72, stk. 2.

Efter § 75 kan en grundejer kræve, at kommunen indbringer spørgsmålet om vejens opretholdelse for taksationsmyndighederne, hvis kommunen har afvist grundejerens indsigelse om opretholdelse i medfør af § 72, stk. 2, og efter § 76, stk. 1 og 2, kan kommunen henholdsvis taksationsmyndighederne fordele udgifterne ved sagens behandling mellem de grundejerne, der har interesse i nedlæggelsen; for taksationsmyndighedernes vedkommende kan udgifterne både pålægges de grundejere, der har interesse i sagen, og kommunen.

Efter privatvejslovens § 41, stk. 1, må en udlagt privat fællesvej eller en strækning heraf ikke anlægges eller tages i brug som privat fællesvej, før vejudlægget er godkendt af kommunen, og før kommunalbestyrelsen har godkendt et detailprojekt for vejanlægget.

Overtrædelse af § 41, stk. 1, kan efter privatvejslovens § 98, stk. 1, nr. 1, straffes med bøde.

Oplysninger i sagen

Landinspektør Rasmus Johannes Boe har oplyst, at de pågældende vejarealer ønskes nedlagt, så grundejerforeningen kan tildele eksklusive brugsrettigheder til parkeringspladser og opstille ladestandere på de nedlagte vejarealer, mens der ikke ønskes fysiske ændringer af arealerne.

Bestyrelsesmedlem i grundejerforeningen, Martin Navrsted, har oplyst, at et forslag om nedlæggelse af vejarealerne er blevet vedtaget på en generalforsamling i grundejerforeningen.

Vi har desuden fået oplyst, at der i forbindelse med behandlingen på generalforsamlingen også blev præsenteret et udkast til en aftaletekst om "eksklusiv brugsret til parkeringsplads". Det fremgår blandt andet af denne aftaletekst, at "*brugsretten skal overdrages sammen med evt. salg af boligen og kan ikke overdrages selvstændigt. Bruger kan ikke ved salg af bolig vælge at beholde brugsretten*", og at "*aftale om brugsret kan af begge parter opsiges med et varsel på 30 år til den 1. ste i en måned*".

Lovligheden af eksklusive brugsrettigheder efter en nedlæggelse

På baggrund af ovenstående oplysninger skal vi for god ordens skyld bemærke, at det efter vores vurdering vil være vanskeligt at fastholde, at parkeringspladser, hvorom der indgås en aftale om eksklusiv brugsret som beskrevet i dette udkast til aftaletekst, ikke skulle være færdselsareal for den ejendom, hvis ejer opnår brugsretten. Det vil i givet fald betyde, at den (eller de) pågældende parkeringsplads(er) efter indgåelse af en aftale om eksklusiv brugsret igen opfylder privatvejslovens definition på en privat fællesvej, hvorefter det vil være ulovligt at tage parkeringspladsen/-erne i brug, hvis der ikke er godkendt et vejudlæg og et detailprojekt, jf. privatvejslovens § 41, stk. 1. En ibrugtagen af parke-

ringspladsen/-erne med en eksklusiv brugsret vil i givet fald kunne straffes med bøde.

Det er således vores vurdering, at der ikke umiddelbart er noget til hinder for at nedlægge de pågældende vejarealer som privat fællesvej og i den forbindelse fortsat lade dem henligge som parkeringsarealer, men der vil næppe kunne indgås aftale om eksklusiv brugsret til parkeringspladserne efter en nedlæggelse. Det vil betyde, at de pågældende parkeringspladser næppe lovligt vil kunne reserveres til brug for bestemte ejendomme, hvis arealerne nedlægges som privat fællesvej.

Påtænkt afgørelse

Under henvisning til privatvejslovens § 71, jf. §§ 72-78, påtænker Fredensborg Kommune at tillade, at de dele af vejarealerne til de private fællesveje Brødrøgårdsvej, Lergrydevej og Flintevej, der er vist med rød skravering på de vedlagte bilag, nedlægges som privat fællesvej.

Tilladelsen påtænkes betinget af, at de nuværende parkeringsmuligheder på arealerne opretholdes, og at de ikke reserveres til brug for bestemte ejendomme.

Begrundelse

De vejarealer, der påtænkes nedlagt, er efter de foreliggende oplysninger ikke den eneste adgang til nogen ejendom. Det er desuden umiddelbart vores vurdering, at de ikke er af vigtighed for nogen ejendom i området, og at vejarealerne derfor ikke nødvendigvis skal opretholdes som privat fællesvej i medfør af privatvejslovens § 72, stk. 2.

Vi har konstateret, at en række af ejendommene i området ikke har parkeringsmuligheder på egen grund. På den baggrund er det vores vurdering, at vi ikke kan tillade, at parkeringsmulighederne på arealerne fjernes.

I den forbindelse skal vi bemærke, at det fremgår af privatvejslovens § 27, stk. 2, nr. 4, at vi som vejmyndighed ved godkendelse af nye vejudlæg blandt andet skal sikre, at der sikres de nødvendige arealer til holdende og parkerede motor-køretøjer.

Det er vores opfattelse, at vi ikke på den ene side kan have en pligt til ved udlæg af vejen at sikre, at der er de nødvendige parkeringsmuligheder, og så på den anden side kan tillade, at vejarealer nedlægges, hvis de nødvendige parkeringsmuligheder derved forsvinder, eller ikke kan bruges af ejendomme, der har brug for dem. Vi vil derfor betinge en tilladelse til at nedlægge de ønskede vejarealer af et vilkår om, at de nuværende parkeringsmuligheder på arealerne skal opretholdes og ikke reserveres til bestemte ejendomme.

Vi har vurderet, at arealerne godt kan nedlægges som privat fællesvej og dermed ikke længere skal være færdselsarealer for bestemte ejendomme, samtidig med at der skal opretholdes parkeringsmuligheder på arealerne.

Ved denne vurdering har vi lagt vægt på en afgørelse af 7. marts 1994 fra Trafikministeriet i en sag, hvor der var klaget over, at en kommune havde besluttet at en sti skulle holdes åben. Stien var beliggende på en ejendom, der var ejet af

et ejerlaug. Ejerlauget havde afspærret stien for at begrænse hærværk og tyverier i området.

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen havde oplyst, at der var flere ejendomme, som havde vejret til stien, men at stien ikke var udlagt som privat fællessti, og at der ikke var tinglyst en deklaration om vejret for ejere af konkrete ejendomme. Det var desuden oplyst, at alle medlemmer af ejerlauget havde ret til at færdes på stien og arealet omkring stien.

Under henvisning til den dagældende definition på en privat fællesvej bemærkede ministeriet herefter blandt andet følgende:

Da det pågældende areal er udlagt som friareal og ikke som færdselsareal for nærmere angivne ejendomme, er ministeriet efter det oplyste af den opfattelse, at arealet ikke er omfattet af definitionen i [privatvejslovens § 2, stk. 1](#), om private fællesveje (stier).

Det forhold, at ejerne af en række ejendomme i kraft af et medlemskab af det ejerlaug eller lignende, der ejer friarealet, kan bruge arealet bl.a. til gående færdsel, medfører ikke i sig selv, at arealet er omfattet af [privatvejsloven](#).

Det er på den baggrund vores vurdering, at vejarealerne vil kunne nedlægges som privat fællesvej betinget af, at parkeringsmulighederne på arealerne oprettholdes og ikke reserveres til bestemte ejendomme, idet beboerne i området (medlemmerne af grundejerforeningen) og deres gæster herefter vil kunne udnytte parkeringsmulighederne. På denne måde kan hensynet til at sikre de nødvendige parkeringsmuligheder varetages, samtidig med at vejarealerne nedlægges som privat fællesvej.

Det videre forløb

Når fristen for at fremsende bemærkninger til den påtænkte afgørelse er udløbet, vil vi vurdere, om vi har tilstrækkeligt grundlag til at træffe afgørelse om en eventuel nedlæggelse af vejarealerne, eller om det er nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser.

Hvis du har spørgsmål til dette brev, er du velkommen til at kontakte os.

Kopi af dette brev er sendt til landinspektør Rasmus Johannes Boe.

Venlig hilsen

Michael Høi Rasmussen
Center for By og Land
Team Trafik