

Ringsted Kommune

Nordrupvej

Vurdering af mulighederne for salg af nedlagt vejareal

LE34 Odense
Hestehaven 21J
5260 Odense S

René Aggersbjerg
+45 7733 2269
+45 5131 4269
rag@le34.dk

Projekt: 1506721
Dokument: D20-040689

27-01-2020

Ringsted Kommune har ønsket et notat om mulighederne for at sælge et nedlagt vejareal (fra den tidligere Nordrupvej, der nu er blevet forlagt syd om Mulstrup).

Notatet skal indeholde en vurdering af følgende forhold:

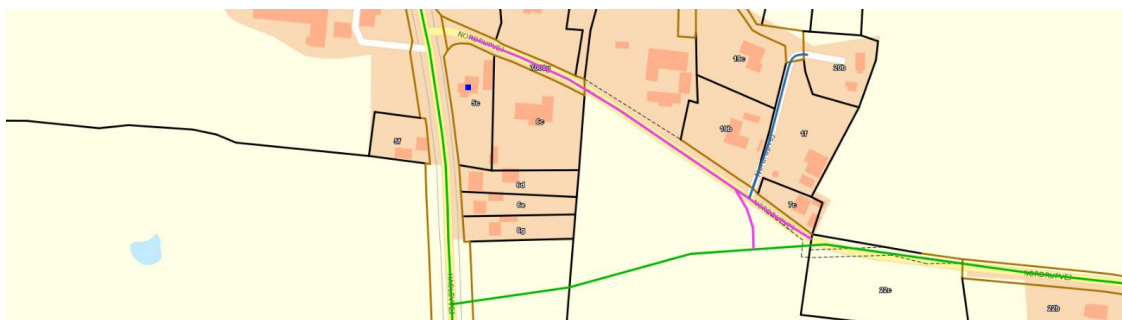
- Er det muligt at sælge arealet?
- Mulige udfordringer, f.eks. med fremmede ledninger
- Omkostninger til landinspektør til flytning af skel osv.
- Andre forhold, man skal være opmærksom på

Sagens oplysninger

Vi har modtaget et referat fra byrådets møde den 8. april 2019, hvor byrådet blandt andet har behandlet et punkt om "Cykelstiprojekt Nordrupvej – løsning igennem Mulstrup – genoptaget efter høring". Det fremgår heraf, at byrådet vedtog direktionens indstilling om valg af en løsning 3 (forlægning af Nordrupvej syd om Mulstrup med svingbane og to krydsningsheller på Haslevvej og nedklassificering af den lukkede del af Nordrupvej til privat fællesvej). Klima- og Miljøudvalget bemærkede blandt andet, at den eksisterende Nordrupvej skulle lukkes fysisk ved Haslevvej for al færdsel, og at det efterfølgende skulle undersøges, om det stykke vej, der ikke længere bruges som vej, kan overdrages til tilstødende ejendomme. Indstillingen blev vedtaget med disse bemærkninger.

Vi har efterfølgende vurderet, at byrådets beslutning var tilstrækkelig præcis til at kunne gælde som en beslutning om en planlagt nedklassificering af den lukkede del af den tidligere Nordrupvej. Derudover har vi udarbejdet en tekst til offentliggørelse af den planlagte nedklassificering til privat fællesvej.

Det fremgår nu også af CVF, at den lukkede del af vejen, planlægges nedklassificeret (markeret med lilla farve på nedenstående kortudsnit).



Vi har ikke oplysninger om yderligere beslutninger i byrådet eller om afgørelser i øvrigt om nedlæggelse af den lukkede del af Nordrupvej.

Kommunen har oplyst, at der i hvert fald ligger spildevand- og regnvandsledninger, men formentlig også telefon, el og IT, i det areal, der eventuelt skal sælges.

Vejlovens regler

Efter vejlovens § 124, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen tage stilling til arealets fremtidige status, når den efter § 15 har bestemt, at en kommunevej skal nedlægges. Vejen kan enten opretholdes som privat fællesvej eller privat vej, eller den kan udgå som færdselsareal.

Kommunalbestyrelsens planlagte beslutninger efter § 124, stk. 1, skal offentliggøres, og ejere, der forventes at blive berørt af beslutningen skal samtidig høres, jf. § 124, stk. 6.

Hvis vejen eller dele af den ikke planlægges opretholdt som privat fællesvej eller privat vej, skal der efter § 124, stk. 7, gives en frist på mindst 8 uger til over for kommunalbestyrelsen at fremsætte krav om, at vejen opretholdes i medfør af § 124, stk. 2, dvs. fordi vejen enten er eneste adgangsvej til en ejendom eller er af vigtighed for en ejendom.

Efter § 127, stk. 1, råder kommunalbestyrelsen frit over det nedlagte areal, hvis vejen ikke skal opretholdes som privat fællesvej eller privat vej.

Kommunalbestyrelsen har efter § 127, stk. 2, ansvaret for matrikulær berigtigelse af de ændrede ejendomsretlige forhold, når vejen nedlægges som offentlig vej.

Ledningsejere kan ved nedlæggelse af vejarealer efter § 127, stk. 3, kræve, at kommunalbestyrelsen lader en ledningsdeklaration tinglyse på arealet. Ledningsejeren afholder de udgifter, der er forbundet med tinglysningen.

Vurdering af sagen

Salg af arealet

Vi må på baggrund af ovennævnte oplysninger om sagen lægge til grund, at kommunalbestyrelsen ikke har besluttet, at en del af vejen skulle udgå som færdselsareal, jf. § 124, stk. 1. Vi må også lægge til grund, at der ikke er sket offentliggørelse eller høring af grundejere om en beslutning om at lade en del af vejen udgå som færdselsareal.

Det vil derfor være nødvendigt at træffe en sådan beslutning og gennemføre den nødvendige procedure efter § 124, stk. 6 og 7, for herefter at træffe endelig afgørelse om at lade arealet udgå som færdselsareal, før det eventuelt kan sælges.

Hvis der er truffet beslutning om at lade en del af vejen udgå som færdselsareal, og der er sket offentliggørelse af beslutningen, og de berørte grundejere er blevet hørt, vil arealet derimod kunne sælges, når der også er truffet afgørelse om at lade arealet udgå som færdselsareal.

Da kommunen efter § 127, stk. 1, råder frit over det nedlagte areal, vil arealet herefter kunne sælges under iagttagelse af reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011). Disse regler betyder, at der som udgangspunkt skal gennemføres et offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, men at det under visse forudsætninger kan undlades. Det er f.eks. tilfældet, hvis der er tale om et ubebygget areal på under 2.000 m², som ikke selvstændigt kan bebygges.

Kommunen skal være opmærksom på, at der både ved offentliggørelsen og ved høringen af de berørte grundejere skal oplyses om indholdet af § 124, stk. 2 og 7, hvis der siden skal kunne træffes en lovlig afgørelse om nedlæggelse af arealet.

Ledninger

Det fremgår af oplysningerne om sagen, at der ligger ledninger i arealet. Når der er placeret ledninger i et vejareal, der nedlægges, bør kommunen oplyse ledningsejerne om, at arealet vil blive nedlagt, og at ledningsejerne kan kræve at få tinglyst en ledningsdeklaration på arealet mod selv at betale udgifterne.

Der bør formentlig trækkes oplysninger fra LER med henblik på at konstatere, hvilke ledningsejere, der har ledninger i arealet. Disse ledningsejere bør herefter informeres om den planlagte nedlæggelse og muligheden for at få tinglyst en deklaration om ledningen.

Såfremt ledningsejere kræver deklarationer tinglyst, er det vigtigt at være opmærksom på, at disse deklarationer ikke tillægger ledningsejerne nye rettigheder. Deklarationerne bør derfor alene oplyse, at der er placeret en ledning i arealet, og at ledningen er placeret i arealet, mens det var offentligt vejareal.

Vi har set mange eksempler på, at ledningsejere ønsker, at der tinglyses deklarationer, som ligner de deklarationer, ledningsejere tinglyser, når de har indgået aftale om placering af ledninger på private arealer, og hvor gæsteblandingsprincippet fraviges. Sådanne deklarationer bør ikke tinglyses på det nedlagte vejareal, da de vil give ledningsejerne rettigheder, de ikke havde før nedlæggelsen.

Matrikulært arbejde

Som nævnt har kommunen efter § 127, stk. 2, ansvaret for den matrikulære berigtigelse af de ændrede ejendomsretlige forhold i forbindelse med nedlæggelsen som offentlig vej.

Det betyder, at kommunen har pligt til at sørge for, at det areal, der skal udgå som vejareal, ikke længere er udskilt af matriklen som offentligt vejareal, men får et matr. nr.

Honoraret for dette arbejde anslår vi til en udgift på 13-14.000 kr. ekskl. moms. Hertil kommer en udstykningsafgift på 5.000 kr.

Den nye ejendom, der opstår, kan herefter sælges til ejerne af naboejendommene. Hvis arealet skal lægges sammen med en naboejendom, anslår vi en yderligere udgift på 10.000 kr. ekskl. moms og et gebyr på 2.300 kr. Dette omfatter ikke udarbejdelsen af et skøde.

Alternativt kan arealet overføres direkte til en naboejendom for en samlet udgift på 15-16.000 kr. ekskl. moms. Hvis denne løsning vælges udgår udstykningsafgiften. Det må afklares nærmere, om Tinglysningsretten i den situation forlanger tinglysning af et skøde.

Andre forhold

De foreliggende oplysninger giver os ikke grundlag for at pege på yderligere forhold, kommunen skal være opmærksom på.

Det betyder, at kommunen skal være opmærksom på følgende:

- At der er eller bliver truffet en beslutning og senere afgørelse om at lade arealet udgå som færdselsareal
- At ledningsejere bør informeres om nedlæggelsen og deres mulighed for at få tinglyst en ledningsdeklaration
- At der ikke tinglyses deklarationer, som giver ledningsejere rettigheder, de ikke havde tidligere
- At kommunen har ansvaret for, at der sker matrikulær berigtigelse af de ændrede ejendomsforhold, hvis arealet nedlægges – også selvom hele arealet opretholdes som privat fællesvej (idet det i givet fald heller ikke længere skal være udskilt som offentligt vejareal)