

## TINGLYSNINGSVILKÅR – TRAPPE PÅ OFFENTLIGT VEJAREAL

*Kommunen kunne lovligt tillade, at trappe placeret på offentlig vej blev bevaret på betingelse af, at ejerforening tinglyste vilkår om, at trappen skal fjernes, hvis dørhullet bliver muret til eller ændret.*

I brev af 13. juni 2007 har du på vegne af andelsboligforeningen A klaget over, at Kommune K har krævet, at andelsboligforeningen tinglyser servitut om fjernelse af trappetrin på hjørnet af Gade G og Gade H for foreningens regning.

Du mener, at borgmesteren for Teknik- og Miljøforvaltningen 27. juni 2006 frafaldt kravet om, at trappen skulle fjernes uden forbehold om, at der skulle tinglyses servitut. I øvrigt mener du, at kommunen burde have fremsat kravet om tinglysning samtidig med kravet om tinglysning af betingelsen om pligt til helårsbeboelse<sup>1</sup>.

Andelsboligforeningen har ingen planer om at mure dørhullet til, tværtimod ønskes det bevaret som det er.

### Vejdirektoratets afgørelse

Vi mener, at kommunens vilkår er lovligt.

#### Hvad kan vi tage stilling til

Vi kan afgøre, om en afgørelse, som kommunen har truffet efter vejloven<sup>2</sup> er lovlig, jf. lovens § 4, stk. 1. Men vi kan ikke tage stilling til kommunens skøn (vurderinger) inden for lovens rammer.

Det betyder, at vi kan vurdere, om kommunen i forbindelse med sådan en afgørelse har fulgt vejlovens, forvaltningslovens<sup>3</sup> og almindelige uskrevne forvaltningsretlige regler. Men vi kan ikke afgøre, om kommunens afgørelse er rimelig eller hensigtsmæssig.

### Baggrund

Kommune K gav 6. marts 2006 andelsboligforeningen tilladelse til at indrette beboelseslejlighed i tidligere erhvervslejlighed i Gade G, stuen. Tilladelsen blev givet på en række betingelser, herunder om, at trappen foran det nedlagte indgangsparti i sin helhed skulle fjernes.

---

<sup>1</sup> Stillet i forbindelse med kommunens byggetilladelse af 6. marts 2006.

<sup>2</sup> Lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999 med senere ændringer.

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1365 af 7. december 2007.

Du gjorde efterfølgende kommunen opmærksom på, at dørhullet ikke skulle mures til i forbindelse med denne ombygning, men blot blændes.

Kommunen genvurderede herefter vilkåret om fjernelse af trappen og meddelte dig 19. juli 2006, at den ikke ville kræve trappen fjernet nu, og derfor frafaldt vilkåret herom.

Samtidig meddelte kommunen, at der i stedet - for andelsboligforeningens regning - skulle tinglyses vilkår om fjernelse af trappen, hvis dørhullet senere mures til eller på anden måde ændres i forhold til det nuværende udseende.

### **Vejlovens bestemmelser mv.**

Det kræver kommunens tilladelse at anbringe en trappe på offentligt vejareal. Det følger af vejlovens § 103, stk. 1.

Det er kommunen, der vurderer, om den skal give en sådan tilladelse. Ved denne vurdering skal kommunen varetage almene, offentligretlige hensyn, først og fremmest tage hensyn til vejarealets primære funktion som færdselsareal.

Bestemmelsen anses som et udslag af kommunens almindelige rådighedsret over dens offentlige vejarealer. Denne rådighedsret indebærer, at kommunen på visse punkter har ejerlignende beføjelser over vejarealet.

Kommunen kan stille saglige vilkår i forbindelse med en tilladelse efter den nævnte bestemmelse. Et vilkår skal stilles senest samtidig med den tilladelse, som det knytter sig til, eller der skal ved tilladelsen tages forbehold for senere vilkår.

En tilladelse kan tilbagekaldes i overensstemmelse med de almindelige forvaltningsretlige principper om tilbagekaldelse af begunstigende forvaltningsakter. Efter disse principper skal der lægges vægt på kommunens konkrete tilbagekaldelsesårsag, tilbagekaldelsens virkning for parten og partens forhold i øvrigt, samt den oprindelige afgørelses karakter.

Betingelser, der knyttes til tilladelser efter vejloven, er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår retten er stiftet. Kommunen *skal* - hvis den vil sikre vilkåret i forhold til tredjemand tinglyse betingelsen på ejendommen på ejerens bekostning. Det følger af vejlovens § 112, stk. 2.

### **Vores vurdering**

Kommunen betingede sin byggetilladelse af 6. marts 2006 af, at trappen blev fjernet.

Borgmesteren for Miljø og Teknik meddelte dig i sit brev af 27. juni 2006, at forvaltningen var indstillet på at ændre vilkåret så trappetrinet inkl. fundament kun skulle fjernes, hvis dørhullet tilmures eller på anden måde ændres i forhold til det nuværende udseende.

Vi er derfor ikke enige med dig i, at borgmesteren i dette brev frafaldt kravet om fjernelsen.



Først i sit brev af 19. juli 2006 frafaldt kommunen dette vilkår. Den gav samtidig tilladelse til, at I kunne bibeholde trappen på betingelse af, at der blev tinglyst vilkår om fjernelse i tilfælde af, at dørhullet bliver muret til eller på anden måde ændret i forhold til det nuværende udseende.

Vi anser denne tilladelse som en ny tilladelse, idet kommunen efter vores opfattelse lovligt kunne have fastholdt betingelsen om, at I skulle fjerne trappen nu. Hensynet til fortovets primære funktion som færdselsareal vejer tungere end jeres interesse i at bevare en trappe, som I ikke længere bruger.

Vilkåret indeholder 2 elementer, et fjernelsesvilkår og et krav om tinglysning af dette.

Vi mener, at fjernelsesvilkåret er sagligt og at kommunen lovligt har kunnet stille det i forbindelse med tilladelsen efter vejlovens § 103, stk. 1. Kravet om tinglysning har hjemmel i vejlovens § 112, stk. 2.

Vi mener ikke, at kommunen har varetaget usaglige hensyn ved at stille vilkåret.

Vilkåret er stillet samtidig med tilladelsen og er dermed rettidigt.

Vi mener herefter, at kommunens vilkår er lovligt i forhold til vejlovens bestemmelser.

Kommunen har henvist til § 65 a i privatvejsloven<sup>4</sup> som hjemmel for tinglysningskravet og ikke til vejlovens § 112, stk. 2. Det betyder dog ikke, at vi tilsidesætter vilkåret som ugyldigt. Fejlen kan ikke have haft nogen betydning for afgørelsens indhold. I vedlagte brev har vi gjort kommunen opmærksom på fejlen.

Vi kan ikke tage stilling til, om kommunen lovligt vil kunne kræve trappen fjernet i forhold til anden lovgivning.

Vi foretager os ikke videre i sagen.

### **Søgsmålsfrist**

Hvis du ønsker, at en domstol skal afgøre, om kommunens afgørelse er lovlig, skal du anlægge sag inden 6 måneder efter, at du har modtaget denne afgørelse, jf. vejlovens § 4, stk. 6, 2. punktum.

---

<sup>4</sup> Lov om private fællesveje, jf. lovbekendtgørelse nr. 670 af 19. august 1999

