



Notat om Efterskolevej

Jura er spurgt om to ting:

1. Er den afståelse af jord, som blev foretaget i 2016 i forbindelse med realisering af udbygningsaftalen for Efterskolevej gyldig, uagtet at lokalplanen senere ændres til 60 boliger?
2. Hvad er de juridiske muligheder for yderligere udvidelse af vejen med 1,4 meter?

**Kommunaldirektør
Sekretariat**

Ramsherred 5, indgang B, 1. th
5700 Svendborg

bo.tonnensen@svendborg.dk

Til brug for besvarelsen er der indhentet supplerende materiale fra CETS, men der er ikke foretaget høring eller andet fra eksterne parter, herunder berørte borgere eller den landinspektør, der har gennemført den matrikulære sag.

18. marts 2022

Afdeling: Jura

Ad 1. – de faktiske oplysninger.

Der blev i 2016 vedtaget lokalplan nr. 594, der muliggør etablering af op mod 30 boligenheder på ejendommen Efterskolevej 10A, som har vejadgang af den offentlige vej Efterskolevej.

Svendborg Kommune har i forbindelse med lokalplanen indgået en udbygningsaftale med ejeren af Efterskolevej 10A. Udbygningsaftalen forpligter blandt andet ejeren til at udvide Efterskolevej til en samlet bredde på 5,5 meter.

I 1950'erne er der tinglyst en privatretlig deklaration for nogle af de private ejendomme langs Efterskolevej, der pålægger ejendommene at tåle vederlagsfri udvidelse af Efterskolevej i fremtiden på op til 1 m.

Der er i 2016 gennemført frivillige arealoverførsler fra otte private ejendomme til kommunevejen Efterskolevej, foranlediget af ejeren af Efterskolevej 10A. Arealoverførslerne medførte, at Efterskolevej blev udvidet til en samlet bredde på 5,5m, i overensstemmelse med udbygningsaftalen.

Det fremgår af de otte juridiske dokumenter om erklæring om arealoverførsel til offentlig vej, at det drejer sig om arealer på mellem 3 og 50 m², og at skellene godkendes i henhold til et vedhæftet måleblad.

Det fremgår desuden af arealoverførslerne, at køber og sælger erklærer at overdragelsen ikke er betinget af andet end registreringen i matriklen.

Der fremgår ikke andre detaljer om baggrunden for arealoverførslerne, herunder om deklarationen har ligget til grund, eller om der eventuelt er indgået en privat aftale. Der er ikke noget der tyder på, at der er kørt en



myndighedsprocedure af nogen art i kommunen, andet end at kommunen har accepteret at arealet blev tillagt den offentlige vej.

Der kører nu en proces for ny lokalplan, der arbejder med at muliggøre omkring 60 boliger på Efterskolevej.

Ad 1. – juridisk vurdering

Det må konstateres at der i 2016 er gennemført en matrikulær sag, der ved arealoverførelse overfører en række arealer til Efterskolevej, så Efterskolevej i dag matrikulært har en samlet vejbredde på 5,5 meter.

På baggrund af de gennemgåede akter ses arealerhvervelsen og den matrikulære sag at være foranlediget af ejeren af Efterskolevej 10A og ikke af kommunen.

Der er altså ikke foretaget en myndighedsproces for at erhverve arealet, som eksempelvis ekspropriation. Kommunen har alene accepteret at arealet blev tillagt Efterskolevej.

Af erklæringerne fra den matrikulære sag, fremgår det desuden at arealoverførelserne ikke er betinget af andet end registrering i matriklen, hvilket er sket med gennemførelsen af den matrikulære sag.

Lokalplanarbejdet med mulighed for omkring 60 boliger indebærer efter min mening ikke nogen ugyldighedsvirkning på de arealoverførelser, der blev gennemført i 2016.

Privatretligt er der ikke i gennemgangen af akter fundet noget materiale der antyder, at grundejernes frivillige arealoverførelser er bundet op på antallet af boliger, der bygges på Efterskolevej.

Da der ikke er konstateret nogen myndighedsfejl i forløbet, er det min vurdering, at kun en privat retssag mellem ejeren af Efterskolevej og grundejerne kan afgøre, om arealoverførelserne på et privatretligt grundlag kan kendes ugyldige.

Ad 2. – de faktiske oplysninger.

Det fremgår af en ekstern trafikal vurdering af Efterskolevej, at Efterskolevej blandt andet anbefales udvidet med yderligere 1,4m, og at der sikres bedre oversigt ved udkørsel på Rantzausmindevej.

Ad 2. – juridisk vurdering

En yderligere arealerhvervelse fra grundejerne langs Efterskolevej vil skulle baseres på enten frivillige aftaler med grundejerne eller ekspropriation efter vejlovens kapitel 10. Under en ekspropriationsproces vil det blive vurderet, om ekspropriation til det konkrete formål overholder nødvendighedskravet.

Hvis sikring af oversigtsarealer mod Rantzausmindevej vil medføre indgreb på private ejendomme, vil nødvendighedskravet sandsynligvis indebære, at der ikke kan eksproprieres areal, men alene eksproprieres til en servitut om oversigt, som er en begrænsning på en ejendom om at der for et bestemt areal skal holdes fri oversigt over en given højde.

For nærmere afklaring af de tekniske muligheder for vejudvidelse og oversigt henvises til vejmyndigheden v/Landinspektør Anders Dalgaard i CETS.

Bo Tønnesen
Chefjurist