

## 8. Private fællesveje på matrikelkortet, adgangspunkter og vejpunkter.

### 8.1. Indledning.

Reglerne i kap. 3 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder vedrører private fællesvejes registrering på matrikelkortet og adgangsforholdene ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel. Reglerne sigter i første række på privatretlige forhold med hensyn til adgangsret og har sammenhæng med bestemmelserne i lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder, som senest er ændret ved lov nr. 466 af 7. juni 2001. Efter en tidligere ændringslov, som trådte i kraft den 1. januar 1995 gælder loven om private vejrettigheder også i Københavns og Frederiksberg kommuner. Reglerne sigter derudover på at undgå, at en vej på matrikelkortet slettes, hvis der er tinglyst vejret, eller at matrikelkortets angivelse af en vej kommer i strid med en tinglyst vejret. Reglerne er desuden koordineret med bestemmelserne i lov om private fællesveje kap. 11, men forbindelsen til vejlovgivningen tilgodeses i øvrigt først og fremmest gennem bekendtgørelsen om udstykningskontrollen.

Reglerne i bekendtgørelsens kap. 3 angår såvel private fællesveje/stier som udlagte private fællesveje/stier. I privatvejslovens § 10 er defineret, hvad der forstås ved en "privat fællesvej/sti" og en "udlagt privat fællesvej/sti". Reglerne i kap. 3 finder også anvendelse på anlagte/ibrugtagne veje, der opfylder definitionen på en privat fællesvej, fordi ejendommene med vejret stadig ejes af samme ejer, men hvor vejen er bestemt til fremtidig anvendelse som privat fællesvej.

En "privat fællesvej" er en vej, der tjener som færdselsareal for anden ejendom end den, vejen fører over, når ejendommene er i særskilt eje. En privat fællesvej er anlagt/taget i brug i marken i modsætning til en "udlagt privat fællesvej", der er et areal, som er bestemt til fremtidig anvendelse som privat fællesvej efter bestemmelser i privatvejsloven eller ved forskellige planer m.v., jf. privatvejslovens § 10, nr. 8. Når et areal således er udlagt til privat fællesvej, har det status som privat fællesvej, selvom arealet ikke aktuelt er omfattet af definitionen i privatvejslovens § 10, f.eks. fordi ejendommene med vejret stadig ejes af samme ejer. Dette vil særlig være tilfældet i tidsrummet mellem en udstyknings godkendelse og frasalg af de nye ejendomme. Det kan også blive tilfældet, hvis ejendommene tilbagekøbes eller købes af den samme person, selskab m.v. og dermed får samme ejer. Arealet vil herefter ikke længere være en privat fællesvej efter privatvejslovens § 10, nr. 3, men dog stadig udlagt som privat fællesvej efter lovens § 10, nr. 8, idet der, så længe ejendommene ikke sammenlægges, ikke er sket en ophævelse af vejudlægget.

Reglerne i kap. 3 finder endeligt anvendelse på en vej, der er anlagt/taget i brug, og ikke er defineret som en privat fællesvej, fordi ejendommene med vejret stadig ejes af samme ejer, men hvor vejen er bestemt til fremtidig anvendelse som privat fællesvej. Vejen får status som privatfællesvej når den påtænkte overdragelse af ejendomme, som opnår vejadgang, er gennemført. Typesituationen er frasalg af udstykkede grunde, der opnår vejadgang ad en eksisterende privat vej.

### 8.2. Registreringen i matriklen.

Private fællesveje er almindeligvis indtegnet på matrikelkortet som en del af de matr.nre., vejene fører over. En del private fællesveje udgør et helt matr.nr., og vejarealet er således helt afgrænset af skel.

I forbindelse med matrikulerings- og nymålingsarbejder i ældre tid er nogle private fællesveje (i købstæder og landsbyer) matrikulært registreret ved en litrabetegnelse på samme måde som udskilte offentlige veje. Dette gælder ikke i Sønderjylland.

Arealerne for vejene er ikke altid angivet i matrikelregisteret, men der sker løbende en supplerings af matrikelregisterets oplysninger om vejarealer.

Veje, der ved matriklens ikrafttræden i 1844 var blevet optaget på matrikelkortet (matrikuleringsvejene), er efter reglerne for matrikuleringsarbejdet betegnet som markvej, byvej, landevej eller hovedlandevej. Vejenes arealer er, uanset den faktiske bredde i marken, i almindelighed beregnet med følgende bredder: Markvej 6 alen (3,77 m), byvej 12 alen (7,53 m), landevej 22 alen (13,81 m) og hovedlandevej 30 alen (18,83 m). En stor del af de veje, som blev indtegnet på matrikelkortet ved matrikuleringen, findes stadig på matrikelkortet. De er kendetegnet ved, at deres betegnelse (markvej, byvej osv.) er anført på kortet, hvorimod der ikke er anført nogen bredde, da matriklen ved matrikuleringen som nævnt ikke indeholdt oplysning om vejenes faktiske bredde.

Veje, der siden matrikuleringen er optaget på matrikelkortet i forbindelse med udstykning m.v. (udstykningsvejene), er vist på kortet med deres udlægsbredde.

I Sønderjylland har offentlige veje, stier, grønne områder, branddamme m.m. samt en del private fællesveje og vandløb af historiske årsager været opført sammen under ét matr.nr. for hvert ejerlav, hvor kommunen er blevet registreret som ejer af de pågældende arealer. Tilsvarende har henholdsvis offentlige veje og vandløb, der tilhørte det tidligere Sønderjyllands amt og offentlige veje i Vejdirektoratets eje (motorveje) været registreret hver med ét matr.nr. i ejerlavet. Efterfølgende skete yderligere en tilpasning, hvor de offentlige veje blev tildelt litrabetegnelse, som i det øvrige land.

I forbindelse med tilpasning af den sønderjyske matrikel til forholdene i det øvrige land blev disse matr. nre. opdelt, således at offentlige kommuneveje, private fællesveje og vandløb samt resten af de kommunalt ejede arealer blev opført under hver sit matr.nr. i ejerlavet. Det samme skete med veje og vandløb, som tilhørte det tidligere Sønderjyllands amt.

De øvrige private fællesveje er i Sønderjylland som i det øvrige land indtegnet på matrikelkortet som en del af de matr.nre., vejene fører over.

Ved loven om private vejrettigheder blev i 1938 indført særlige bestemmelser til sikring af private vejrettigheder (vejrettighedsloven). Disse bestemmelser gælder fra 1. januar 1995 også i Københavns og Frederiksberg kommuner. I henhold til vejrettighedslovens § 1 er private adgangsveje, der er vist på matrikelkortet sikret imod, at vejretten fortrænges af senere erhververe af rettigheder over ejendommen, når vejen er den eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller en del af en ejendom, og vejen på matrikelkortet har en beliggenhed og bredde, som i det væsentlige svarer til forholdene i marken. Optagelsen fungerer som en selvstændig sikringsakt og undtagelse til tinglysningslovens § 1. Tinglysning af en vejret har imidlertid selvstændig betydning. Dels sikre tinglysning imod, at vejretten bliver fortrængt af rettigheder stiftet tidsmæssigt inden vejen blev optaget på matrikelkortet, og dels fungerer tinglysning som den eneste sikringsakt for veje, som ikke er den eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller en del heraf. Endeligt supplerer tinglysning reglerne i kap 3, idet vejen herefter ikke slettes, indsnævres eller omlægges på matrikelkortet i strid med det tinglyste dokument.

### *8.3. Adkomstforhold.*

Ejendomsretten til vejarealer er kun sjældent omtalt i vejlovgivningen, og uklarheder om adkomstspørgsmål giver i praksis anledning til forskellige problemer.

For private fællesveje, der er en del af de matr. nre., vejene fører over, tilkommer ejendomsretten til vejarealerne ejerne af disse matr. nre. Ejeren har normalt ret til selv at benytte vejen og til at give andre ejendomme vejret ad vejen.

For private fællesveje med litrabetegnelse gælder, at der i almindelighed ikke er nogen oplysninger om nuværende adkomstforhold i matrikel og tingbog.

Private fællesvejsarealer, der udgør et selvstændigt matr.nr., er ofte restarealer fra udstykningsejendomme. Formelt vil den oprindelige udstykker af ejendommen som regel stå som adkomsthaver af arealet, selvom han nu er uden tilknytning til området. Dette kan give problemer, når der skal ske henvendelse til vejerejen i forbindelse med skelændringer, vejretsspørgsmål m.v. og i forbindelse med udsendelse af ejendomsskatteskemaer. Hvis adkomsten er overdraget til en grundejerforening, der ikke fungerer i praksis, kan der opstå tilsvarende problemer.

Hvis kommunerne i forbindelse med udstykninger træffer aftale med udstykkerne om, at kommunen overtager de private fællesvejsarealer, der helt er afgrænset af skel og registreret ved eget matr.nr., kan det give administrative fordele. Private fællesveje, der efter en sådan aftale skal tilhøre en kommune, bør derfor ikke matrikulært høre sammen med f.eks. fællesarealer, men bør udstykkes med eget matr.nr.

Ved nedklassificering af en udskilt offentlig vej til privat fællesvej vil være hensigtsmæssigt, at kommunen beholder ejendomsretten til vejarealet. Der henvises herom til vejledningens afsnit 10.3. Det bemærkes, at vejarealernes ejerforhold er uden betydning for istandsættelses- og vedligeholdelsespligten til vejene, og ejendomsretten til de private fællesveje medfører ikke i sig selv andre forpligtelser.

Når et privat vejareal er afskrevet fra den københavnske matrikel, findes der normalt ingen oplysninger om ejerforholdet til vejarealet i tingbogen eller matriklen. De ejendomme, der oprindeligt omfattede en del af de nu afskrevne veje, vil i adskillige tilfælde være ændret både ved udstykninger, sammenlægninger og arealoverførsler (henlæggelser), således at det i dag er vanskeligt at se, hvilke ejendomme der har del i de afskrevne vejarealer.

#### 8.4. Forandringer på matrikelkortet.

##### 8.4.1. Optagelse af vej.

Fra gammel tid har der været bestemmelser om, at der skal være sørget for adgang til offentlig vej for alle ejendomme. Dette hovedkrav fremgår af udstykningslovens § 18, stk. 1. Bestemmelsen gælder ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel. Med hensyn til matrikulering bemærkes, at vejadgangskravet også gælder, når en hel umatrikuleret ejendom ønskes optaget i matriklen.

Det skal fremgå af den matrikulære sag, hvordan adgangsforholdene for arealerne er eller vil blive etableret. Dette gælder såvel for arealer, der fraskilles, som for restarealer. Dokumentation for, at der er sørget for de nødvendige tilladelser i relation til lov om offentlige veje og lov om private fællesveje, skal foreligge efter reglerne i bekendtgørelsen om udstykningskontrollen.

Bestemmelsen i udstykningslovens § 18, stk. 1, om, at adgangsretten ikke må være tidsbegrænset eller betinget, sigter på, at der ikke må foreligge sådanne retlige begrænsninger af færdselsretten, at arealet kan blive helt eller delvis uden adgang til offentlig vej.

Når adgangen til en ejendom eller et areal skal ske ad en privat fællesvej eller en udlagt privat fællesvej, skal vejen optages på matrikelkortet. Herved opnås den sikring af vejretten, der følger af vejrettighedslovens § 1.

Den betydning, det på grundlag af loven om private vejrettigheder har, at en privat vej er optaget på matrikelkortet, er også baggrund for reglerne om sletning og forandring af private fællesveje på matrikelkortet.

Kravet om adgangsvejens optagelse på matrikelkortet er lovfæstet i udstykningslovens § 18, stk. 2.

Kravet kan i særlige tilfælde fraviges. Efter hidtidig praksis vil dispensation kunne komme på tale i tilfælde, hvor der kun lejlighedsvis er behov for at kunne komme til arealet, og hvor vejen ikke er stedfæstet. I sådanne tilfælde sikres adgangsretten over anden ejendom ved tinglysning. Som eksempler kan nævnes adgangsveje til vandværksboringer, regnvandsbassiner og lign.

Et færdselsareal, der ikke er til brug for anden ejendom, kan normalt ikke forventes optaget på matrikelkortet.

Da optagelsen af en privat fællesvej på matrikelkortet er udtryk for, at der eksisterer en vejret, er det en naturlig hovedregel i bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 1, at ejeren af den ejendom, vejen ønskes optaget på, skal give sit samtykke til, at vejen optages på kortet. Hvis vejen ønskes optaget i forbindelse med udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, skal ejeren ifølge bekendtgørelsens § 5, stk. 2, i sin erklæring også oplyse, hvilke arealer vejen skal være adgangsvej for. Dette er præciseret for at undgå, at der senere skal opstå problemer som følge af manglende oplysning om, hvilken vejadgang der var forudsat ved optagelsen af vejen på matrikelkortet. Ved "arealer" i § 5, stk. 2, forstås både nye ejendomme, restejendomme og matr. nre., der kommer til at udgøre en særskilt beliggende del af en ejendom.

Kravet om ejererklæring gælder ikke, hvis der foreligger anden dokumentation for, at vejen er adgangsvej for anden ejendom og derfor kan optages på matrikelkortet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2.

Sådan dokumentation kan være erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at vejen er bestemt til fremtidig anvendelse som privat fællesvej for arealet efter privatvejslovens § 26, stk. 2.

Anden form for dokumentation kan f.eks. være godtgørelse af, at der ved dom, ekspropriation, tinglyst aftale el.lign. er truffet bestemmelse om vejret for anden ejendom ad vejen.

Hvis vejadgangen til en tidligere udstykket ejendom er angivet på kort fra udstykningen af parcellen, men ikke overført på matrikelkortet, betragtes oplysning herom også som en dokumentation for, at vejretten består. Det er dog en betingelse, at vejen har været en forudsætning for parcellens frastykning, at udstykningskortenes angivelse af vejen stemmer med forholdene i marken, og at vejen er eneste eller væsentligste vejadgang til ejendommen.

Ved udvidelse af privat fællesvej anvendes bestemmelsen i bekendtgørelsens § 5, stk. 1, på udvidelsesarealet.

#### *8.4.2. Vejadgang ad en vej, der er optaget på matrikelkortet.*

Bestemmelserne i bekendtgørelsens § 6 vedrører de tilfælde, hvor et areal (dvs. en ejendom eller en særskilt beliggende del af en ejendom) i forbindelse med udstykning m.v. skal have adgang ad en privat fællesvej, som allerede er optaget på matrikelkortet. Ejeren af den ejendom, vejen fører over, kan anerkende, at vejretten består, jf. § 6, stk. 1, nr. 1. Dokumentation for vejretten kan ifølge § 6, stk. 1, nr. 3, i stedet bestå i anden dokumentation, herunder at der vedlægges udskrift af dom, ekspropriation, tinglyst aftale, beslutning efter § 26, stk. 2, i privatvejsloven el.lign., hvorved der er truffet bestemmelse om, at der er vejret ad vejen. Det bemærkes, at når der i den nævnte bestemmelse og andre steder i bekendtgørelsens kap. 3 står "ejeren af den ejendom", skal det forstås sådan, at bestemmelsen også gælder for øvrige ejendomme, som vejen måtte føre over.

Erklæring efter bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 2, bør kun anvendes i de tilfælde, hvor landinspektøren ikke er i tvivl om, at arealet under hensyn til færdselens omfang og art har vejret. Ved anvendelse af bestemmelsen tages der ikke stilling til vejrettens eksistens, men det sandsynliggøres, at vejretten eksisterer. Den endelige afgørelse af spørgsmålet henhører under domstolene.

En del private fællesveje krydser jernbaneareal ved en overkørsel, niveauoverkørsel, niveauovergang eller bro med færdselsret for nærmere angivne ejendomme eller personer. Af færdselssikkerhedsmæssige grunde kan infrastrukturforvalteren ønske at fjerne sådanne overkørsler, overgange og visse broanlæg på de jernbanestrækninger, hvor forholdene taler for det. Hvis adgangen til et areal i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel skal ske ad privat fællesvej over jernbaneareal, skal der foreligge erklæring fra den pågældende infrastrukturforvalter om anerkendelse af vejretten eller anden dokumentation for vejretten, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Der findes ingen regler i bekendtgørelsen om dokumentation for, at en eksisterende vejret også gælder for et tilgrænsende areal, der tillægges en ejendom ved arealoverførsel eller sammenlægning. Det skyldes, at vejretten normalt er upåvirket af ejendommens størrelse. Der er imidlertid modifikationer. Dels kan den eksisterende vejret være til hinder for, at vejretten benyttes for det overførte areal, dels kan der være tale om, at der i forbindelse med arealoverførslen vil fremkomme så væsentlige ændringer i færdselens art eller omfang, at landinspektøren bør indhente godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over. Drejer det sig om vejret over jernbanearealer, bør der altid indhentes erklæring fra den pågældende infrastrukturforvalter om anerkendelse af vejretten, jf. foran.

#### *8.4.3. Slettelse af vej.*

Bestemmelserne i bekendtgørelsens § 7 skal sikre, at en vej ikke slettes på matrikelkortet, medmindre der er sikkerhed for, at slettelsen ikke tilsidesætter den særlige retsbeskyttelse efter loven om private vejrettigheder. Som hovedregel kan derfor ingen privat fællesvej, der på matrikelkortet er eneste adgang til en ejendom eller til en særskilt beliggende del af ejendommen, slettes på kortet, medmindre der samtidig søges optaget en anden adgangsvej, jf. også privatvejslovens § 72, stk. 2.

Hvis der findes vejberettigede, og de ikke vil tiltræde, at vejen nedlægges, kan vejen ikke slettes på matrikelkortet, før spørgsmålet om nedlæggelsen af vejen er afgjort, jf. § 7, stk. 2.

Hvis en vej har været nedlagt i marken i hævdstid, vil vejen kunne slettes på matrikelkortet på grundlag af erklæring fra landinspektøren herom, samt om at der ikke er tinglyst noget dokument om vejret ad vejen, og om at vejen ikke er eneste vejadgang til en ejendom eller en del af en ejendom, jf. § 7, stk. 3.

Hvis vejen er nedlagt efter reglerne i privatvejslovens kap. 11, gælder § 7, stk. 1 - 3, ikke. Landinspektøren kan da, jf. § 7, stk. 4, dokumentere forholdet i form af udskrift af vejmyndighedernes beslutning om vejens nedlæggelse eller en ekspropriationsbeslutning/-kendelse, dom, aflyst deklaration el. lign, hvoraf fremgår, at vejretten ikke længere eksisterer.

Det bemærkes, at privatvejslovens kap. 11 umiddelbart efter ordlyden gælder anlagte veje eller ibrugtagne vejarealer, men bestemmelserne kan ifølge Vejdirektoratet tillige anvendes til at nedlægge udlagte, men ikke anlagte eller ibrugtagne private fællesveje. Når en vej er nedlagt i medfør af privatvejslovens kap. 11, er det ifølge privatvejslovens § 78, vejmyndigheden, der skal sørge for, at vejen slettes på matrikelkortet.

I forbindelse med matrikulære ændringer bør landinspektøren søge private fællesveje slettet på matrikelkortet, hvis de ikke længere anvendes som færdselsareal, eller hvis de kommer til at ende blindt i et matr.nr. eller en særskilt beliggende del af et matr.nr.

#### *8.4.4. Indsnævring eller omlægning af vej.*

Når en privat vej ønskes indsnævret eller omlagt på matrikelkortet, kan det ske efter reglerne i bekendtgørelsens § 8. Der skal således efter reglerne i § 8, stk. 1, foreligge godkendelse fra ejeren af den ejendom, vejen fører over, og fra de vejberettigede samt en landinspektørerklæring om de i § 8, stk. 1, nr. 3, angivne forhold.

Hvis vejen i hævdstid har henligget på stedet med den nuværende beliggenhed og bredde, kan vejen ændres på matrikelkortet, når landinspektøren afgiver erklæring herom, samt om at der ikke er tinglyst noget dokument, der er til hinder for ændringen, og om at ændringen ikke kan antages at krænke nogen vejberettigets interesse, jf. § 8, stk. 2.

Det kan også på anden måde dokumenteres, at en privat fællesvej er indsnævret eller omlagt, jf. § 8, stk. 3, f.eks. ved udskrift af dom el.lign. Reglen svarer til bekendtgørelsens § 7, stk. 4, der er omtalt i afsnit 8.4.3

Matrikelmyndigheden kan efter § 8, stk. 4, fravige kravet i § 8, stk. 1, nr. 2. Hvis en vejberettiget ikke vil tiltræde en indsnævring eller omlægning af en privat vej, må landinspektøren oplyse, hvad der er grunden til, at erklæring ikke har kunnet opnås. Geodatastyrelsen tager derefter stilling til, om ændringen af vejen kan ske på det foreliggende grundlag.

Hvis vejen ved omlægning kommer til at føre over en ejendom, som den ikke før førte over, skal vejens optagelse på matrikelkortet dog ske efter regler i § 5, stk. 1. Hvis vejen har haft den angivne beliggenhed i hævdstid, skal der dog kun foreligge godkendelse fra den pågældende ejer til, at vejen angives på hans ejendom på matrikelkortet.

§ 8, stk. 1 og 2, kan heller ikke anvendes til i forbindelse med en omlægning at udvide vejbredden på matrikelkortet for den nye vejlinjeføring til en større bredde end den vejbredden som vejen oprindeligt havde på matrikelkortet. Udvidelsesarealet kan i så fald optages på matrikelkortet under iagttagelse af reglerne i § 5, stk. 1.

#### *8.5. Ejererklæringer.*

Når ejeren af en ejendom har afgivet erklæring om privat fællesvej, skal der foreligge rådighedsattest vedrørende ejendommen, jf. § 40 i bekendtgørelsen om matrikulære arbejder. I øvrigt bør henstillingerne i afsnit 6.6. følges.

#### *8.6. Vejpunkt og Adgangspunkt*

Landinspektørens pligt til at forslå vejpunkt og adgangspunkt efter § 10 aktualiseres, hvor

- udstykning, matrikulering eller arealoverførsel medfører en ny eller ændrer adgang til en navngiven vej og
- de arealer, der får ny eller ændret adgang til en navngiven vej enten er bebygget eller ifølge den tilsigtede anvendelse skal bebygges.

Ved en *navngiven vej* forstås et samlet færdselsareal, uafhængigt af kommunegrænser, for hvilket der er fastsat ét vejnavn.

Ved *ændret* adgang til en navngiven vej menes ændringer i beliggenheden for vejadgangen. Hvis en bestående vejadgang fortsat skal benyttes, udløser det ikke krav om forslag til vejpunkt og adgangspunkt, at nye trafikarter eller ændret trafikintensitet medfører nye krav til vejens indretning og udstyr mv.

Landinspektørens forslag til vejpunkt og adgangspunkt i ejendomsregistreringsportalen er integreret med Danmarks adresseregister, og forslaget tilgår de kommunale adressemyndigheder digitalt. Adressemyndigheden anvender disse informationer til at fastsætte og registrere adresser, idet adressemyndigheden har ansvaret for, at afgørelsen om placering af vej- og adgangspunkter er korrekt.

Begreberne adgangspunkt og vejpunkt er defineret i § 2 i bekendtgørelse om vejnavne og adresser. Ved adgangspunkt forstås *et geografisk punkt i terræn, som repræsenterer en adresses beliggenhed*. Ved vejpunkt forstås *et geografisk punkt, der*

*repræsenterer det sted på den navngivne vej, som er adgangsgivende til et bestemt adgangspunkt.*

For nærmere information og vejledning om placering af adgangspunkter og vejpunkter henvises til §§ 13 og 14 i bekendtgørelse nr. 271 af 13. april 2018 om vejnavne og adresser (Adressebekendtgørelsen) og vejledninger som er tilgængelige på <http://danmarksadresser.dk> under fanen "[Regler og vejledning](#)".

UDKAST