

DOM

Afsagt den 15. september 2015 af Østre Landsrets 19. afdeling
(landsdommerne Katja Høegh, Linde Jensen og Jakob Bjerre (kst.)).

19. afd. nr. B-1773-14:

Custom House ApS

(advokat Søren Lundsgaard)

mod

Vejdirektoratet

(advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Sagsøgeren i denne sag, Custom House ApS, er ejer af den tidligere Toldkammerbygning beliggende Havnegade 44, 1058 København K. Arealet, som bygningen ligger på, var indtil 2013 et vejareal, som Custom House havde lejet af Københavns Kommune.

Københavns Kommune besluttede den 22. januar 2013 at nedlægge arealet som vejareal efter vejlovens kapitel 2. Kommunen anså i den forbindelse ikke Custom House ApS for at have forkøbsret til arealet i medfør den tidligere vejlovs § 91, stk. 1, idet kommunen ikke mente, at Custom House ApS som ejer af en bygning på lejet grund (vejarealet) var omfattet af den kreds, ”ejerne af de til vejen grænsende ejendomme”, som er tillagt forkøbsret i § 91, stk. 1.

Custom House ApS klagede til Vejdirektoratet over afgørelsen om ikke at være tillagt forkøbsret.

Ved afgørelse af 6. juni 2013 afviste Vejdirektoratet klagen med henvisning til, at Custom House ApS ikke var ejer af en til vejen grænsende ejendom, jf. dagældende vejlov § 91, stk. 1, og derfor ikke var klageberettiget efter loven.

Custom House ApS anlagde herefter denne sag ved Retten i Helsingør, som ved kendelse af 16. juni 2014 henviste den til behandling ved Østre Landsret i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1.

Custom House ApS har nedlagt påstand om, at Vejdirektoratet tilpligtes at anerkende, at Københavns Kommune den 22. januar 2013 har truffet en ulovlig afgørelse ved at nægte forkøbsret efter vejlovens § 91, stk. 1, ved nedlæggelse af vejareal Havnegade 44, 1058 København K. Subsidiært har Custom House ApS nedlagt påstand om, at Vejdirektoratet tilpligtes at realitetsbehandle selskabets klage af 30. januar 2013.

Vejdirektoratet har påstået frifindelse, subsidiært hjemvisning. Under hovedforhandlingen har Vejdirektoratet anført, at den principale påstand bør afvises, jf. herved også det, som er gengivet nedenfor fra direktoratets påstandsdokument.

Sagsfremstilling

Custom House ApS er som nævnt ejer af den tidligere Toldkammerbygning beliggende Havnegade 44, 1058 København K. Arealet, hvorpå bygningen ligger, var vejareal, som Custom House ApS havde lejet af Københavns Kommune i henhold til ”Tilladelse til råden over vejareal” af 9. februar 2000 med tilhørende allonger 1-3, senest af 3. og 16. august 2011, hvor Custom House ApS indtrådte som lejer. Det fremgår af lejevilkårene blandt andet, at lejemålet er tidsbegrænset til den 1. juli 2021, at der er hjemfaldspligt, og at kommunen kan kræve bygningen nedrevet ved lejeaftalens ophør. Det er endvidere oplyst, at lejeaftalen er opsagt, og at der verserer en ankesag herom ved Østre Landsret (B-3054-14). Råden over vejarealet var endvidere undergivet Københavns Kommunes ”Bestemmelser om råden over vejareal”, vedtaget i Borgerrepræsentationen den 4. marts 1999 med senere ændringer, jf. den oprindelige tilladelse af 9. februar 2000, punkt 2.

Københavns Kommune besluttede den 22. januar 2013 at nedlægge arealet som vejareal efter vejlovens kapitel 2. Københavns Kommune anførte i denne forbindelse blandt andet følgende i afgørelsen:

”Københavns Kommune har besluttet, at matrikulere arealet med skel i facaden og sælge det. Det bemærkes, at kommunen i den forbindelse fastholder, at kommunen ikke vil være forpligtet til at tilbyde Custom House ApS en forkøbsret til arealet efter vejlovens § 91. Der sker i princippet ikke herved nogen ændring i

jeres (lejers) fysiske eller juridiske vilkår ved vejnedlæggelsen. En evt. ny ejer vil således skulle indtræde i de rettigheder og pligter, som kommunen har som ejer i forhold til arealet.

Københavns Kommune er fortsat af den opfattelse, at en lejer af et areal, der agtes nedlagt som vejareal, som udgangspunkt ikke er part i relation til en sådan sag om nedlæggelse af vejarealet. Jeres bemærkninger har ikke ændret på vores opfattelse.

På trods af dette ønsker Københavns Kommune dog i denne sag under alle omstændigheder at gøre jer opmærksom på muligheden for at påklage beslutningen til Vejdirektoratet, som normalt er klageinstans i disse sager.

Kommunens afgørelse kan jf. vejlovens § 4, stk. 1 indbringes for Vejdirektoratet for så vidt angår retlige spørgsmål. Klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af dette brev.”

På denne baggrund besluttede Københavns Kommune den 24. januar 2013 at sælge arealet under Havnegade 44. Der blev gennemført et udbud, hvor RS Arving ApS var højestbydende.

Custom House ApS påklagede den 30. januar 2013 kommunens afgørelse til Vejdirektoratet. Den 6. juni 2013 traf Vejdirektoratet afgørelse i sagen som følger:

**”AFGØRELSE AF KLAGE OVER NEDLÆGGELSE AF VEJAREAL –
jeres j.nr. 8915390 SOF/mar**

Vejdirektoratet har behandlet jeres klage af 30. januar 2013 på vegne af Custom House ApS. I har klaget over Københavns Kommunes afgørelse af 22. januar 2013 om, at kommunen i forbindelse med nedlæggelse af det offentlige vejareal under Toldkammerbygningen ikke har tilbudt jeres klient som ejer af Toldkammerbygningen at overtage vejarealet, idet I mener jeres klient må anses for nærmeste tilgrænsende grundejer.

Vejdirektoratets afgørelse

Vi afviser klagen.

Toldkammerbygningen er i vejlovgivningens¹ forstand ikke en ejendom, men derimod en bygning på lejet grund.

Da det nedlagte vejareal ikke grænser til en ejendom, har kommunen lovligt kunnet afhænde arealet til hvem som helst.

¹ Vejloven, privatvejsloven, vejbidragsloven og vintervedligeholdelsesloven

Og da jeres klient ikke ejer en ejendom, som grænser til det nedlagte vejareal, anser vi ikke jeres klient for part i sagen om nedlæggelse af vejarealet.

Baggrund og argumenter

Vejnedlæggelsen vedrører arealet under Toldkammerbygningen, beliggende Havnegade 44. Kommunen har vurderet, at arealet ikke har trafikale betydning, pga. bygningen ovenpå. Arealerne udenom Toldkammerbygningen er og skal fortsat være offentlig vej.²

Toldkammerbygningen ejes af Custom House ApS. Bygningen har siden sin opførelse i 1930'erne haft tilladelse til at ligge på det offentlige vejareal gennem en tilladelse til særlig råden over vejareal.

Kommunen har ved matrikulær ændring af 17. januar 2013 matrikuleret arealet under Toldkammerbygningen som matr.nr. 441, Øster Kvarter, København, og har i den forbindelse nedlagt vejarealet under bygningen som vej. Kommunen har den 24. januar 2013 besluttet at sælge matr.nr. 441 til tredjemand, og køberen er på privatretligt grundlag ved ny areallejekontrakt indtrådt i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til tilladelsen til særlig råden.

Kommunen har ved brev af 21. november 2012 anmodet om bemærkninger fra jeres klient forud for den påtænkte nedlæggelse. Ved brev af 26. november 2012 har jeres klient anført, at de i henhold til vejlovens³ § 91 mener at have forkøbsret til det offentlige vejareal, som nedlægges.

Kommunen anser jeres klient for lejer af vejarealet og Toldkammerbygningen for at være en bygning opført på lejet grund. Kommunen mener, at der er givet en tilladelse til særlig råden, jf. den nuværende vejlovs § 102, stk. 1.⁴ Kommunen anser ikke jeres klient for part i sagen om nedlæggelse af vejarealet og mener ikke at have pligt til at tilbyde jeres klient forkøbsret til arealet.

Kommunen henviser i den forbindelse til, at det fremgår af tilladelsen til særlig råden, at tilladelsens indehaver ved ophør af råderetten skal retablere arealet for lejers regning.

I har derimod anført, at en bygning begrebsmæssigt er en "ejendom", der er selvstændigt matrikuleret, får sit eget blad i tingbogen og i det hele behandles som en selvstændig ejendom efter tinglysningsloven⁵, jf. tinglysningslovens § 19. Dermed mener I også bygningen er omfattet af bestemmelsen i vejlovens § 91. Og da der er offentligt vejareal på alle sider af bygningen, ejer jeres klient den eneste tilgrænsende ejendom. Jeres klient har derfor som nærmeste ejendomsejer en særlig interesse i det omhandlede vejareal.

² Fremgår af dagsorden for mødet den 5. november 2012 i Teknik- og Miljøudvalget

³ Lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011

⁴ Vejdirektoratet kan oplyse, at denne form for råden over vejarealer i København i 1930'erne var reguleret i Den Københavnske Byggeslov fra 1939 eller dens forgænger Byggesloven for Staden København fra 1889.

⁵ Lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006, med senere ændringer. Administreres af Justitsministeriet.

Hvad kan Vejdirektoratet tage stilling til

Vi kan tage stilling til, om kommunen har truffet en lovlig afgørelse (retlige spørgsmål) efter vejlovgivningen, her vejloven. Men vi kan ikke tage stilling til kommunens vurderinger (skøn) inden for lovens rammer. Det følger af vejlovens § 4, stk. 1.

Det betyder, at vi kan vurdere, om kommunen i forbindelse med en sådan afgørelse har fulgt vejlovgivningen, forvaltningsloven⁶ og almindelige forvaltningsretlige regler. Men vi kan ikke tage stilling til, om kommunens afgørelse er rimelig eller hensigtsmæssig.

Reglerne om nedlæggelse af offentlige vejarealer

Kommunen (vejbestyrelsen)⁷ bestemmer, hvilke nye kommuneveje der skal anlægges, og hvilke bestående kommuneveje der skal nedlægges. Det fremgår af vejlovens § 23.

Hvis en kommunevej, der nedlægges, ikke skal opretholdes som offentlig vej under en anden vejbestyrelse, skal kommunen træffe beslutning om, hvorvidt vejen skal opretholdes som privat adgangsvej for en enkelt ejendom, som privat fællesvej for flere ejendomme eller udgå som færdselsareal. Det siger vejlovens § 90, stk. 1.

Vejen skal opretholdes helt eller delvist som vej, hvis den efter matrikelkortet er eneste adgangsvej til en ejendom eller en eller flere af dens lodder, og der ikke samtidig etableres anden vejadgang, eller hvis vejen i øvrigt er af vigtighed for en ejendom. Det følger af § 90, stk. 2.

De nævnte beslutninger skal offentliggøres i lokale blade. Samtidig skal der ske underretning af ejere og brugere af ejendomme, der må skønnes at blive berørt af beslutningerne, jf. vejlovens § 90, stk. 5.

Hvis vejen eller dele af vejen fremover ikke skal være privat fællesvej, skal der gives ejere og brugere af berørte ejendomme en frist på mindst 8 uger til over for vejbestyrelsen at stille krav om, at vejen bør opretholdes, fordi den enten er eneste adgangsvej eller er af vigtighed for ejendommen. Hvis vejbestyrelsen afviser kravet om opretholdelse, kan afgørelsen kræves indbragt for taksationsmyndighederne inden 8 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Det fremgår af vejlovens § 90, stk. 6.

Hvis vejen fremover ikke skal være privat eller privat fællesvej, skal vejarealet – delt efter vejens midtlinje – tilbydes ejerne af de ejendomme, der grænser til vejen for overtagelsesbeløb, der fastsættes af vejbestyrelsen, jf. vejlovens § 91, stk. 1. Hvis kommunen og den enkelte grundejer ikke kan blive enige om prisen, fastsættes den efter reglerne i vejlovens §§ 51-58, af taksationsmyndighederne, jf. vejlovens § 91, stk. 2.

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 988 af 9. oktober 2012

⁷ Jf. vejlovens § 2, stk. 5 og 6

Højesteretsdommen U1984.972H og vejlovcirkulærets⁸ pkt. 48

Højesteret har ved afgørelse af 20. september 1984 (U1984.972H) taget stilling til lovligheden af et tilfælde, hvor en vejbestyrelse nedlagde en mindre del af en offentlig vej i vejens ene side for at ejeren af den tilgrænsende ejendom kunne opføre en ny bygning på det nedlagte vejareal. I den forbindelse afhændede vejbestyrelsen det nedlagte areal til ejeren af den ejendom, som grænsede til det nedlagte areal, uden at tilbyde halvdelen af arealet til ejeren af den ejendom, som grænsede til den anden side af vejen, hvor der ikke blev nedlagt vejareal. Det resterende vejareal var fortsat bredt nok til at betjene færdslen.

Højesteret udtalte, at reglerne i vejlovens kapitel 9, §§ 90-95, efter deres indhold alene sigter på tilfælde, hvor en offentlig vej eller vejstrækning nedlægges i hele vejens bredde. Retten fandt det dog naturligt at anvende lovens regler om nedlæggelse af veje, herunder reglerne i kapitel 9, analogt i det omfang, hvori dette er muligt. Højesteret bemærkede, at reglen i lovens § 91, stk. 1, om deling efter midtlinjeprincippet, ikke kan føre til, at en formindskelse af vejbredden skal ske ved nedlæggelse af lige store arealer i begge vejsider.

Da det ikke af færdselsmæssige grunde var påkrævet at opretholde vejen i hele sin bredde, havde vejbestyrelsen haft hjemmel til at formindske vejbredden. Og da vejbestyrelsen heller ikke havde varetaget uvedkommende hensyn ved at tilbyde det nedlagte vejareal til ejeren af den ejendom, som grænsede til det nedlagte vejareal, fandt Højesteret vejbestyrelsens afgørelse lovlig.

Af vejlovcirkulærets pkt. 48 fremgår, at anvendelse af procedurereglerne i vejlovens kapitel 9 næppe er påkrævet i tilfælde, hvor en vejbestyrelse beslutter at indskrænke vejens bredde ved at nedlægge vejareal i vejens ene side, hvis det er åbenbart, at det tilbageværende vejareal er tilstrækkeligt til at betjene trafikken og de tilgrænsende ejendomme.

Hvad er en ejendom?

Ejendomsbegrebet er ikke entydigt fastlagt i dansk ret. Ejendomsbegrebet er fastlagt i følgende love: Udstykningsloven⁹, landbrugsloven¹⁰, tinglysningsloven, vurderingsloven¹¹, ejerlejlighedsloven¹² og lov om omsætning af fast ejendom¹³.

Vejlovgivningens forståelse af begrebet ”en ejendom” er i henhold til privatvejsloven¹⁴ det matrikulerede grundareal, jf. punkt 1 i

⁸ Ministeriet for offentlige arbejds – nu Transportministeriets – cirkulære nr. 132 af 6. december 1985 om lov om offentlige veje

⁹ Lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003, med senere ændringer

¹⁰ Lov om landbrugsejendomme, lovbekendtgørelse nr. 616 af 1. juni 2010, med senere ændringer. Administreres af Fødevareministeriet, NaturErhvervstyrelsen

¹¹ Lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 30. september 2002, med senere ændringer. Administreres af Skatteministeriet.

¹² Lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010. Loven administreres af Erhvervs- og Vækstministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen

¹³ Lov om omsætning af fast ejendom, lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010, med senere ændringer. Loven administreres af Erhvervs- og Vækstministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen

¹⁴ Lov om private fællesveje, jf. lov nr. 1537 af 21. december 2010 med senere ændring

privatvejslovscirkulæret¹⁵. Vejlovgivningens ejendomsbegreb er således som udgangspunkt identisk med udstykningslovens ejendomsbegreb, jf. udstykningslovens § 2.

Ved en samlet fast ejendom forstås i udstykningsloven ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, jf. denne lovs § 2, stk. 1, nr. 1 og 2.

Dog fremgår det af privatvejslovscirkulærets pkt. 1, 2. afsnit, at en bygning på lejet grund ikke er en ejendom i lovens forstand.

I forbindelse med vedtagelsen af den gældende privatvejslov er ejendomsbegrebet ikke udtrykkeligt omtalt i lovforslaget¹⁶ eller de øvrige forarbejder. Da den gældende privatvejslov som udgangspunkt viderefører den tidligere privatvejslov¹⁷, er der ikke holdepunkter for at antage, at bemærkningerne i privatvejslovscirkulærets pkt. 1, 2. afsnit, ikke længere skulle være udtryk for gældende ret på vejlovgivningens område.

Vejlovgivningens ejendomsbegreb adskiller sig således fra den måde ejendomsbegrebet anvendes i f.eks. tinglysningsloven og ejerlejlighedsloven.

Vores vurdering

Vi kan konstatere, at det vejareal, der nedlægges, udelukkende ligger under Toldkammerbygningen. Det betyder, at arealet siden bygningens opførelse i 1930'erne ikke har haft en færdselsmæssig funktion, og at det resterende vejareal er tilstrækkeligt til at betjene trafikken og de tilgrænsende ejendomme.

Kommunen har derfor haft hjemmel i vejlovens § 23, til at formindske vejarealet som sket.

Vi kan også konstatere, at idet Toldkammerbygningen er fuldstændig omkranset af offentligt vejareal, grænser det nedlagte vejareal ikke til andre ejendomme eller bygninger end Toldkammerbygningen.

Vejlovgivningens forståelse af ejendomsbegrebet er ikke defineret i vejloven eller i privatvejsloven. Det er således ingen steder i vejloven defineret, at ejendomsbegrebet i tinglysningslovens § 19 finder tilsvarende anvendelse i vejloven. Men i privatvejslovscirkulærets pkt. 1, 2. afsnit, er det præciseret, at i hvert fald på privatvejslovens område er en bygning på lejet grund ikke en ejendom i privatvejslovens forstand.

Efter vores opfattelse er der ikke holdepunkter for at antage, at ejendomsbegrebet skulle være forskelligt i de forskellige love, som udgør vejlovgivningen.

¹⁵ Ministeriet for offentlige arbejds – nu Transportministeriets – cirkulære nr. 134 af 6. december 1985 om lov om private fællesveje

¹⁶ Lovforslag nr. 48 af 5. november 2010 til lov om private fællesveje

¹⁷ Lov om private fællesveje, jf. lovebkendtgørelse nr. 433 af 22. maj 2008, med senere ændringer

Toldkammerbygningen kan dermed efter vores opfattelse ikke i vejlovgivningens – herunder vejlovens – forstand sidestilles med en ejendom, men er en bygning på lejet grund.

Partsstatus i forhold til nedlæggelsen af vejarealet

For at vi kan tage stilling til en klage, er det et krav, at den, der påklager afgørelsen, er klageberettiget. Det betyder, at vedkommende har en væsentlig, individuel og direkte interesse i sagens afgørelse og udfald.

At interessen skal være individuel betyder, at personen skal have en anderledes og mere speciel interesse i afgørelsen end fx trafikanterne på vejen i almindelighed.

At interessen skal være direkte gør, at der normalt skal være et vist direkte forhold mellem klager og afgørelsen. En afledet interesse er således ikke tilstrækkelig.

Vi mener ikke, at jeres klient er så væsentligt og direkte berørt af vejnedlæggelsen, at de kan anses for part i nedlæggelsessagen.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at jeres klient ikke i vejlovgivningens forstand ejer en ejendom, som grænser til det nedlagte vejareal, men derimod ejer en bygning, der ved lejekontrakt har ret til at ligge på den del af vejarealet, som nedlægges. Vi har endvidere lagt vægt på, at der ikke sker ændring i lejers fysiske eller juridiske vilkår for leje af arealet ved vejnedlæggelsen. En evt. ny ejer vil således skulle indtræde i de rettigheder og pligter, som kommunen har som ejer af arealet.

Vi afviser derfor at behandle jeres klage.

Konklusion

Da det nedlagte vejareal i vejlovgivningens forstand ikke grænser til en ejendom, har kommunen lovligt kunnet afhænde arealet til hvem som helst.

Og da jeres klient ikke i vejlovgivningens forstand ejer en ejendom, som grænser til det nedlagte vejareal, anser vi ikke jeres klient for part i sagen om nedlæggelse af vejarealet. Vi afviser derfor klagen.

Vi foretager os ikke mere i sagen.

...”

Sideløbende med klagesagen for Vejdirektoratet udtog Custom House ApS den 1. marts 2013 stævning ved Københavns Byret mod henholdsvis Københavns Kommune og RS Arving ApS med påstand om, at Københavns Kommune og RS Arving ApS tilpligtes at anerkende, at Københavns Kommunes overdragelse af arealet, beliggende Havnegade 44, 1058 København

K, til RS Arving ApS er ugyldig. Heroverfor nedlagde Københavns Kommune påstand om principalt afvisning og subsidiært frifindelse.

Den 1. maj 2014 afsagde Københavns Byret dom i sagen (BS 2A-1035/2013). Rettens begrundelse og afgørelse lyder:

”Indledningsvis bemærkes, at uagtet sagsøgeren ikke havde udnyttet den administrative rekursadgang inden nærværende sags anlæg, er den administrative rekurs efterfølgende udnyttet ved Vejdirektoratets afgørelse af 6. juni 2013, hvorfor der ikke på nuværende tidspunkt findes grundlag for en afvisning af sagen.

Da nærværende sag materielt vedrører sagsøgerens eventuelle forkøbsret efter vejlovens § 91, stk. 2, hvilket retlige spørgsmål er behandlet af først Københavns Kommune og siden af Vejdirektoratet som rekursinstans, findes Vejdirektoratet, som har truffet den endelige administrative afgørelse, at være rette sagsøgte.

Herefter frifindes begge de sagsøgte.”

Procedure

Parterne har til støtte for deres påstande gjort de anbringender gældende, der fremgår af deres nedenfor gengivne påstandsdokumenter, og har procederet i det væsentlige i overensstemmelse hermed.

Custom House ApS har til støtte for påstanden anført:

” ...

- 3.1 Det gøres gældende, at Vejdirektoratet i medfør af vejlovens § 4, stk. 1, kan foretage en retlig prøvelse af kommunernes afgørelse efter vejloven.
- 3.2. Københavns Kommunes beslutning om at nedlægge vejarealet efter vejlovens § 90, stk. 1 og den deri indbyggede beslutning om ikke at give forkøbsret til Custom House ApS i medfør vejlovens § 91, stk. 1 er en afgørelse efter vejloven, som kan prøves retligt af Vejdirektoratet. Sagsøger har i denne anledning en væsentlig, individuel og direkte interesse i sagen, idet det gøres gældende, at Custom House har forkøbsret til det nedlagte vejareal.
- 3.3. Custom House ApS har forkøbsret til det nedlagte vejareal, idet Custom House ApS ejer den tilgrænsende ejendom, nemlig bygningen beliggende på netop dette vejareal. Da der er tale om udstykning af vejarealet under

bygningen afgrænset af soklen, er der ikke andre ejere af tilgrænsende ejendomme end Custom House ApS, jf. vejlovens § 91.

- 3.3.1. Efter vejlovens § 91, stk. 1, skal *"ejere af de til vejen grænsende ejendomme"* tilbydes at erhverve vejarealet, hvis kommunen træffer beslutning om at nedlægge det som offentlig vej, og det ikke opretholdes som privat vej.
- 3.3.2. Det gøres gældende, at en bygning – også begrebsmæssigt – er en *"ejendom"* og dermed omfattet af bestemmelsens ordlyd.

Det fremgår direkte af lovens egen ordlyd, at der med ejendomme også forstås bygninger, idet § 108, stk. 1, har følgende ordlyd:

"På ejendomme, herunder bygninger, langs en offentlig vej kan vejbestyrelsen eller en kommunalbestyrelsen anbringe:

1) skilt

..."

- 3.4. Vejdirektoratet ved deres afgørelse af 6. juni 2013 har henvist til, at Custom House ApS ikke *"er så væsentligt og direkte berørt af vejnedlæggelsen, at de kan anses for part i nedlæggelsessagen"*. Vejdirektoratet har i denne forbindelse *"lagt vægt på, at der ikke sker ændring i lejerens fysiske eller juridiske vilkår for leje af arealet ved vejnedlæggelsen"*.
- 3.4.1. Det gøres heroverfor gældende, at vejlovens § 91 indeholder en objektiv bestemt forkøbsret. Der er således ikke hjemmel til at lægge vægt på et kriterium baseret på, om en tilgrænsende ejendomsejer måtte blive begrænset i sin råden over sin ejendom ved vejnedlæggelsen og salget heraf til tredjemand eller ej.
- 3.4.2. Endvidere er det i øvrigt ikke utvivlsomt, at Custom House ApS's retsstilling som bygningsejere vil være uændret efter en overdragelse af arealet til tredjemand. Brugen af arealet er i dag undergivet Købehavns Kommunes *"Bestemmelser om råden over vejareal"*, vedtaget i Borgerrepræsentationen den 4. marts 1999 med senere ændringer, herunder bestemmelsens § 2, stk. 2, om, at en opsigelse skal være *"påkrævet af overordnede hensyn"*. Det er ikke uden videre klart, hvorledes en sådan begrænsning i opsigelsesadgangen i givet fald overføres på en privat part som erhverver af arealet, eller hvorledes fremtidige ændringer og konsekvenserne heraf skal bedømmes.
- 3.5. Den subsidiære påstand er nedlagt for det tilfælde, at landsretten alene måtte anse Vejdirektoratets afvisning af den indgivne klage, som en urigtig afgørelse."

Over for Vejdirektoratets under hovedforhandlingen nedlagte påstand om afvisning af Custom House ApS' principale påstand har Custom House ApS gjort gældende, at den ændrede påstand ikke bør tillades fremsat, da den er fremkommet for sent.

Vejdirektoratet har til støtte for påstanden anført:

”1.1 Sagens ramme og om de nedlagte påstande

Denne sag drejer sig om en prøvelse af Vejdirektoratets afgørelse af 6. juni 2013, hvorved Vejdirektoratet afviste at realitetsbehandle sagen under henvisning til, at sagsøger ikke er klageberettiget.

Denne sag drejer sig derfor om, hvorvidt sagsøger har den fornødne væsentlige, individuelle og direkte interesse i spørgsmålet om tilbudspligt efter vejlovens § 91, stk. 1, dvs. om sagsøger er klageberettiget.

For at vurdere om sagsøger har den fornødne retlige interesse til at blive anset for klageberettiget, er det nærliggende at se på, om sagsøger er indehaver af en ”*til vejen grænsende ejendom*” i vejlovens § 91's forstand. Denne sag vil derfor til dels omfatte en materiel prøvelse af dette forhold for at tage stilling til sagsøgers processuelle status.

Måtte landsretten nå til, at sagsøger ikke har en ”*til vejen grænsende ejendom*” og/eller sagsøger ikke har den fornødne retlige interesse til at blive anset som klageberettiget, skal Vejdirektoratet frifindes, eftersom afgørelsen om afvisning fra realitetsbehandling herefter må anses for korrekt.

Måtte landsretten nå til, at sagsøger har en ”*til vejen grænsende ejendom*” og/eller sagsøger har den fornødne retlige interesse til at blive anset som klageberettiget, skal sagen derimod hjemvises til fornyet realitetsbehandling hos Vejdirektoratet, eftersom Vejdirektoratet ikke materielt har taget stilling til, om tilbudspligten efter vejlovens § 91 herefter bliver udløst.

2.2 Om sagsøgers påstande

Sagsøger har nedlagt påstand om, principalt at sagsøgte skal tilpligtes at anerkende, at Københavns Kommune ved afgørelsen af 22. januar 2013 ”*har truffet en ulovlig afgørelse*”.

Denne sag er anlagt imod Vejdirektoratet som rekursinstans, hvorfor sagen skal dreje sig om en prøvelse af Vejdirektoratets afgørelse af 6. juni 2013. Ved denne afgørelse afviste Vejdirektoratet at realitetsbehandle sagsøgers klage over Københavns Kommunes afgørelse af 22. januar 2013, hvorved kommunen har afvist at være forpligtet til at tilbyde sagsøger en forkøbsret efter vejloven.

Vejdirektoratet har i såvel svarskriftet som i processkrift ad formaliteten af 7. maj 2014 opfordret sagsøger til at ændre den principale påstand således, at sagen ikke drejer sig om *Københavns Kommunes* afgørelse, men om *Vejdirektoratets*

afgørelse. Det er tillige uklart, hvilken retsfølge – om nogen – sagsøger ønsker af landsrettens eventuelle konstatering af ”ulovlighed”.

Sagsøger har imidlertid ikke efterkommet opfordringerne.

Derfor bør sagsøgers principale påstand afvises.

Tilbage er herefter spørgsmålet, om Vejdirektoratets skal tilpligtes at realitetsbehandle sagsøgers klage, jf. sagsøgers subsidiære påstand.

2.3 Overordnede anbringender om sagens realitet

Til støtte for den nedlagte principale påstand om frifindelse gør Vejdirektoratet overordnet gældende, at Vejdirektoratets afgørelse af 6. juni 2013 er lovlige og gyldige.

Sagsøger har bevisbyrden for, at Vejdirektoratets afgørelse ikke er lovlige og gyldige, og denne bevisbyrde har sagsøger ikke løftet.

Kun hvis sagsøger kan påvise den nødvendige væsentlige, individuelle og direkte interesse i spørgsmålet om tilbudspligt, er sagsøger klageberettiget.

Til støtte for den subsidiære hjemvisningspåstand gøres det overordnet gældende, at i tilfælde af, at sagsøger løfter denne bevisbyrde, vil dette *ikke* medføre, at tilbudspligten efter vejlovens § 91 herefter automatisk udløses, eftersom dette (materielle) spørgsmål ikke har været prøvet af Vejdirektoratet, hvorfor sagsøger i givet fald først i Vejdirektoratet må få prøvet om der er tilbudspligt over for sagsøger efter vejlovens § 91.

Vejdirektoratet kan således heller ikke af den grund dømmes efter sagsøgers principale påstand, eftersom Vejdirektoratet ikke kan tilpligtes at anerkende forhold om lovligheden af en underordnet myndigheds afgørelse i en udstrækning, som ikke har været genstand for administrativ behandling hos Vejdirektoratet som rekursmyndighed.

2.4 Særligt om spørgsmålet om sagsøgers manglende klageberettigelse

Det gøres gældende, at sagsøger ikke er klageberettiget.

For at have en væsentlig, individuel og direkte interesse i spørgsmålet om tilbudspligt efter vejlovens § 91, stk. 1, må det mindst kræves, at sagsøger rent faktisk har en ”*til vejen grænsende ejendom*”. Har sagsøger ikke det, kan sagsøger slet ikke have nogen interesse i at få realitetsbehandlet en sag om tilbudspligten, eftersom sagsøger under alle omstændigheder aldrig vil kunne blive begunstiget af en sådan.

Sagsøger er *ikke* indehaver af en ”*til vejen grænsende ejendom*” i vejlovens § 91's forstand. Sagsøger er dermed ikke blevet berørt så direkte og individuelt, at sagsøger er klageberettiget.

Sagsøger har heller ikke *i øvrigt* påvist fornøden væsentlig, individuel og direkte interesse i sagens afgørelse og udfald.

Det forhold, at sagsøger er lejer af bygningen [rettelig "grunden"] skaber ikke en sådan interesse.

Sagsøgers lejeforhold for så vidt angår arealet under Toldkammerbygningen er uændrede, idet der ikke er sket ændringer i de fysiske eller juridiske vilkår for lejemålet uanset hvem – om nogen – der begunstiges af en forkøbsret.

Beslutningen vedrørende forkøbsret medfører ikke, at sagsøgeren har en sådan selvstændig væsentlig individuel værnet interesse i sagens udfald, at sagsøgeren er klageberettiget.

Sagsøger har i øvrigt været bekendt med, at Købehavns Kommune kunne disponere over arealet uafhængigt af lejeforholdet.

Det gøres derfor gældende, at det var korrekt at afvise sagsøgers klage.

2.5 Ad spørgsmålet om en "*til vejen grænsende ejendom*"

Det gøres gældende, at sagsøger ikke er indehaver af en "*til vejen grænsende ejendom*" i vejlovens § 91's forstand.

Sagsøger ejer alene en bygning på lejet grund. Det gøres gældende, at en bygning på lejet grund ikke er en "*ejendom*" i vejlovgivningens forstand. Der er ikke grundlag for at foretage en udvidende fortolkning af ejendomsbegrebet i vejlovgivningen. Sagsøger ejer således ikke en ejendom i vejlovgivningens forstand.

Det forhold, at udlejer af arealet kan bestemme, om bygningen helt skal fjernes eller om hjemfaldspligten skal benyttes, viser, at sagsøger heller ikke har en ejers sædvanlige råden over bygningen, hvorfor bygningen heller ikke selvstændigt kan anskues som "*sagsøgers ejendom*".

Tværtimod understøtter det forhold, at bygningens tilstedeværelse hviler på en tilladelse til særlig råden over vejarealet efter vejlovens § 102, at der netop ikke er tale om en ejendom, men derimod om udstyr eller inventar på vejarealet.

Endvidere gøres det gældende, at sagsøgers bygning ikke er "*til vejen grænsende*" hvormed man må forstå, at der skal være tale om en horisontal tilknytning. Bygningen ligger tværtimod *ovenpå* arealet og tilgrænser således ikke vejen horisontalt.

Allerede fordi klager ikke har en "*til vejen grænsende ejendom*" i vejlovens § 91's forstand, er sagsøger ikke klageberettiget.

2.6 Ad spørgsmålet om realitetsbehandling

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende, at der ikke *materielt* er taget stilling til spørgsmålet om tilbudspligt. Hvis retten finder, at sagsøger er

klageberettiget i forhold til spørgsmålet om tilbudspligt, er den rette retsvirkning *hjemvisning* til Vejdirektoratet for realitetsbehandling.

Vejdirektoratet har endnu ikke foretaget en udtømmende materiel prøvelse af sagsøgers eventuelle rettigheder efter vejlovens § 91. Der er fx ikke sket prøvelse af undtagelsen i vejlovens § 91, stk. 3.

Det gøres derfor gældende, at såfremt sagsøger skulle være klageberettiget, skal sagen hjemvises til Vejdirektoratet for realitetsbehandling.”

Til støtte for at den først under hovedforhandlingen fremkomne afvisningspåstand vedrørende Custom House ApS’ principale påstand bør tillades nedlagt, har Vejdirektoratet gjort gældende, at Vejdirektoratet under skriftvekslingen har opfordret Custom House ApS til at ændre påstanden, og at det af Vejdirektoratets påstandsdokument fremgår, at påstanden bør afvises.

Retsgrundlaget

Da vejarealet under Toldkammerbygningen blev nedlagt, havde lov om offentlige veje § 91 følgende ordlyd:

”Såfremt der ikke i medfør af § 90 træffes bestemmelse om opretholdelse af en nedlagt offentlig vej som privat, skal vejarealet, uanset fra hvilke ejendomme det er erhvervet, delt efter vejens midtlinje, tilbydes ejerne af de til vejen grænsende ejendomme for overtagelsesbeløb, der fastsættes af vejbestyrelsen.

Stk. 2. I mangel af mindelig overenskomst om overtagelsesbeløbets størrelse fastsættes dette efter reglerne i §§ 51-58.

Stk. 3. Når hel eller delvis nedlæggelse af vejen er forudsat i en lokalplan, kan vejbestyrelsen uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 frit råde over vejarealet. Det samme gælder, når en grundejer ikke ønsker at overtage vejarealet for det fastsatte beløb.”

Om baggrunden for bestemmelsen bemærkes:

Af ”Lov indeholdende nogle Forskrifter om Gader, Veje og Vandløb i Kjøbenhavn” af 14. december 1857 § 2 fremgik blandt andet:

”Naar en Gade eller Vei i Medfør af § 1 erklæres for offentlig, afgjør Kommunalbestyrelsen tillige, hvorledes den med Hensyn til Afløb og hele øvrige Beskaffenhed skal indrettes, samt om og hvorvidt Eierne af de til samme stødende Grunde skulle afholde de til dens første Istandsættelse paa den af Kommunalbestyrelsen vedtagne Maade medgaaende Udgifter, hvilke i det Hele foreløbigt udredes af Kommunens Kasse.”

Af "Lov om Bestyrelsen af Veivæsenet" § 6 af 21. juni 1867 fremgik blandt andet:

"Naar en Vei aflægges og bortsælges, skal det til samme hørende Jordsmon tilbydes de tilgrænsende Lodseiere. Ville disse ikke overtage det efter Vurdering eller anden Overenskomst, kan Sogneforstanderskabet eller Kommunalbestyrelsen afhænde det til Andre."

Bestemmelsen i 1867-loven blev ved lov nr. 95 af 29. marts 1957 om bestyrelsen af de offentlige veje erstattet af vejbestyrelseslovens § 20, stk. 2, hvoraf fulgte:

"Stk. 2. Såfremt der ikke inden den i stk. 1 angivne frist fremsættes anmodning om vejens opretholdelse som privat vej for bestemte ejendomme, skal det til vejen hørende jordareal, uanset fra hvilke ejendomme det er erhvervet, delt efter vejens midtlinje, tilbydes de tilgrænsende lodsejere for beløb, der i mangel af overenskomst fastsættes ved vurdering af den i § 27, stk. 2 omhandlede taksationskommission, hvis herom truffede afgørelse ikke kan indbringes for overtaksationskommissionen. Såfremt de tilgrænsende lodsejere ikke ønsker at overtage arealerne for det således fastsatte beløb, kan vejbestyrelsen frit råde over arealerne."

Bestemmelsen var i overensstemmelse med det forslag til § 20, som fremgik af betænkning nr. 117 fra 1955 vedrørende forslag til de offentlige vejers bestyrelse m.m. afgivet den 16. september 1954 af det af ministeriet for offentlige arbejder den 15. marts 1951 nedsatte vejlovsudvalg. Af bemærkningerne til den foreslåede § 20 i betænkningen fremgik blandt andet:

"For at lodsejerne ikke skal blive afskåret fra at varetage deres interesse i opretholdelsen som privat af en nedlagt offentlig vej, foreslås det, at der ved anbefalet brev gives de tilgrænsende lodsejere samt andre lodsejere, der efter vejbestyrelsens opfattelse kan have interesse i at bevare vejen som privat, underretning om nedlæggelsen.

...

Efter 1867-loven skulle det til den aflagte vej hørende jordareal tilbydes de tilgrænsende lodsejere. Loven indeholdt imidlertid ingen bestemmelse om, hvorvidt arealet skulle tilbydes lodsejerne på den ene eller på den anden side af vejen eller deles mellem disse. For at undgå tvivl i så henseende foreslås det i stk. 2, at arealet, uanset fra hvilke ejendomme det er erhvervet, delt efter vejens midtlinje skal tilbydes de tilgrænsende lodsejere."

I det forslag til lov om bestyrelsen af det offentlige veje, som Ministeren for offentlige arbejder fremsatte den 7. februar 1956 fremgik det af de specielle bemærkninger til bestemmelsen i § 20:

”Til §§ 19 og 20

Bestemmelserne er uændrede i forhold til §§ 19 og 20 i udkastet. I § 20 er dog ændret en paragrafhenvi sning på grund af den skete ændring i paragraffølgen.”

Bestemmelsen i lov om bestyrelsen af de offentlige veje § 20, stk. 2, blev ikke ændret ved de lovændringer, som efterfølgende fandt sted frem til 1970 (lov nr. 101 af 25. marts 1959, lov nr. 200 af 31. maj 1963, lov nr. 185 af 4. juni 1964 og lov nr. 127 af 25. marts 1970). Lov nr. 312 af 9. juni 1971 om offentlige veje ophævede pr. 1. april 1972 blandt andet lov om bestyrelsen af de offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 369 af 5. august 1970, §§ 1-11, 13-14, 16-19, 21-22, 31 og 40-46, jf. § 48, nr. 2. Bestemmelsen i § 20 blev ikke ophævet.

Bestemmelsen i vejbestyrelseslovens § 20 blev ved lov nr. 286 af 7. juni 1972 om ændring af lov om offentlige veje § 1, nr. 15, ophævet og erstattet af en ny § 91 i lov om offentlige veje. Bestemmelsen, som fremgik af kapitel 9 om ”Nedlæggelse af offentlige og almene veje”, fik herefter følgende ordlyd:

”§ 91. Såfremt der ikke inden den frist, der er angivet i § 90, stk. 2, fremsættes anmodning om vejens opretholdelse som privat vej for bestemte ejendomme, skal vejarealet, uanset fra hvilke ejendomme det er erhvervet, delt efter vejens midtlinje, tilbydes ejerne af de til vejen grænsende ejendomme for overtagelsesbeløb, der fastsættes af vejbestyrelsen.

...

Stk. 3. Såfremt en ejer af en til vejen grænsende ejendom ikke ønsker at overtage vejarealet for det fastsatte beløb, kan vejbestyrelsen frit råde over det areal, der er tilbudt den pågældende.”

Af forarbejderne til bestemmelsen, jf. de specielle bemærkninger i ”Forslag til Lov om ændring af lov om offentlige veje” fremsat den 14. december 1971 af ministeren for offentlige arbejder, fremgik:

”Kapitel 9. Nedlæggelse af offentlige og almene veje.

Til kapitel 9.

Bestemmelserne i dette kapitel svarer til de hidtidige bestemmelser i vejbestyrelseslovens §§ 20 og 15.

Til §§ 90-92.

Bestemmelserne svarer til vejbestyrelseslovens § 20. Man har ikke fundet det nødvendigt at medtage forskriften i vejbestyrelseslovens § 20, stk. 1, om optagelse i Statstidende af meddelelse om nedlæggelse af offentlige veje på baggrund af, at der gives interesserede ejere meddelelse om nedlæggelsen ved anbefalet brev.

...”

Ved lov nr. 332 af 26. juni 1975 om ændringer i vejlove som følge af ændringer i bygnings- og planlovgivningen m.v., § 1, nr. 23, fik bestemmelsen i § 91, stk. 1, lov om offentlige veje den ordlyd, som var gældende, da vejarealet, som denne sag angår, blev nedlagt, hvorefter:

”Såfremt der ikke i medfør af § 90 træffes bestemmelse om opretholdelse af en nedlagt offentlig vej som privat, skal vejarealet, uanset fra hvilke ejendomme det er erhvervet, delt efter vejens midtlinje, tilbydes ejerne af de til vejen grænsende ejendomme for overtagelsesbeløb, der fastsættes af vejbestyrelsen.”

Bestemmelsen i § 91, stk. 3, blev ikke ændret.

Lovforslaget til ”Lov om ændringer i vejlove som følge af ændringer i bygnings- og byplanlovgivningen m.v.” fremsat den 20. marts 1975 af ministeren for offentlige arbejder, indeholder ikke bidrag til forståelsen af udtrykket ”ejerne af de til vejen grænsende ejendomme” i § 91, stk. 1.

Bestemmelsen i lov om offentlige veje § 91, stk. 3, fik den formulering, som var gældende, da vejarealet under Toldkammerbygningen blev nedlagt, ved § 1, nr. 3 i lov nr. 352 af 9. juni 1993. Herefter lød bestemmelsen:

”Stk. 3. Når hel eller delvis nedlæggelse af vejen er forudsat i en lokalplan, kan vejbestyrelsen uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 frit råde over vejarealet. Det samme gælder, når en grundejer ikke ønsker at overtage vejarealet for det fastsatte beløb.”

Af forarbejderne til den ændrede bestemmelse fremgår, jf. lovforslag nr. 166 af 13. januar 1993 til lov om ændring af lov om offentlige veje og lov om private fællesveje:

”Almindelige bemærkninger

Forslaget omfatter en ændring af reglerne om afhændelse af arealer af nedlagte offentlige veje, således at vejbestyrelsen, når området er lokalplanlagt, stilles friere end hidtil.

...

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

...

Til nr. 2.

Efter vejlovens § 91, stk. 1 og 2, skal vejbestyrelsen tilbyde vejarealet til ejerne af de tilgrænsende ejendomme delt efter vejens midtlinie. Overtagelsesbeløbet fastsættes i mangel af enighed mellem parterne af taksationsmyndighederne.

Når der ved lokalplan er taget stilling til den fremtidige anvendelse af et vejareal, vil det med henblik på gennemførelse af planlægningen ofte være mere hensigtsmæssigt, at vejbestyrelsen kan råde samlet over vejarealet frem for at dele det mellem ejerne af de tilgrænsende ejendomme. Der er heller ikke behov for at sælge arealet, hvis det efter lokalplanen skal anvendes til offentlige formål.

Med de gældende regler vil det i disse tilfælde være nødvendigt at generhverve et tidligere vejareal ved ekspropriation, typisk til den pris, som grundejeren har betalt for arealet. Det besværliggør gennemførelsen af lokalplanen, uden at der opnås nogen fordel for nogen af parterne.

Vejen er forudsat nedlagt ved lokalplan, når det i planen udtrykkeligt er anført, at vejen skal nedlægges, men også i tilfælde, hvor planen kun angiver, at vejen fremover skal anvendes til ikke vejæssige formål, f.eks. bebyggelse, grønne områder m.v.”

Landsrettens begrundelse og resultat

For så vidt angår Custom House ApS' principale påstand bemærkes, at Vejdirektoratets afgørelse af 6. juni 2013 ubestridt ikke var en materiel afgørelse, men en afvisning af Custom House ApS' klageadgang. Vejdirektoratet har under sagens forberedelse opfordret Custom House ApS til at ændre den principale påstand til at angå Vejdirektoratets afgørelse og har over for Custom House ApS' fastholdte formulering af den principale påstand herefter nedlagt påstand om frifindelse. Vejdirektoratet har i påstandsdokumentet og under hovedforhandlingen for landsretten påstået Custom House ApS' principale påstand afvist. Custom House ApS har protesteret mod afvisningspåstanden.

Landsretten finder, at Vejdirektoratet ikke er afskåret fra at nedlægge påstand om afvisning som sket, idet Custom House ApS må anses for at have tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser under denne sag, jf. retsplejelovens § 363, stk. 1, nr. 2. Påstanden om afvisning tillades derfor fremsat.

Landsretten tager afvisningspåstanden til følge, idet landsretten i den foreliggende situation, hvor Københavns Kommunes afgørelse af 22. januar 2013 af Custom House ApS blev påklaget til Vejdirektoratet, der afviste klagen uden materiel prøvelse, ikke finder at kunne pålægge Vejdirektoratet at anerkende, at kommunens afgørelse var ulovlig. Landsretten bemærker, at Custom House ApS ikke herved lider noget retstab, idet landsretten tager stilling til parternes øvrige påstande.

Vejdirektoratet afviste ved afgørelsen af 6. juni 2013 den klage, som Custom House ApS havde indgivet til Vejdirektoratet, over, at Københavns Kommune havde nægtet Custom House ApS forkøbsret til arealet under den tidligere Toldkammerbygning efter den dagældende vejlovs § 91, stk. 1, idet Vejdirektoratet ikke fandt Custom House ApS klageberettiget. Vejdirektoratet begrundede dette med, at Custom House ApS i vejlovgivningens forstand ikke var ejer af en ejendom, som grænser til det nedlagte vejareal, og at der ikke skete ændring i Custom House ApS' fysiske eller juridiske vilkår for leje af arealet ved vejnedlæggelsen.

Spørgsmålet er herefter for landsretten, om Vejdirektoratet skal frifindes for Custom House ApS' subsidiære påstand, eller om sagen skal hjemvises til Vejdirektoratet til realitetsbehandling.

Besvarelsen heraf afhænger af en vurdering af, om Custom House ApS som ejer af Toldkammerbygningen efter den dagældende vejlovs § 91, stk. 1, må anses for at have en til vejen grænsende ejendom, eller om Custom House ApS i øvrigt må anses for at have en sådan væsentlig, individuel og direkte interesse i spørgsmålet om tilbudspligt, at Custom House ApS er klageberettiget.

Ved vurderingen af om Toldkammerbygningen er en tilgrænsende ejendom, der omfattes af den nævnte § 91, stk. 1, lægger landsretten vægt på, at bestemmelsen som anført under afsnittet om retsgrundlaget videreførte vejbestyrelseslovens § 20, hvorefter det nedlagte

vejareal (jordareal) skal tilbydes "de tilgrænsende lodsejere". Betegnelsen "lodsejere" var i overensstemmelse med det anførte i lov om bestyrelsen af vejvæsenet fra 1867. Efter en sædvanlig sproglig forståelse er en "lodsejer" en ejer af en jordlod. Det må tillige tillægges betydning, at § 91, stk. 3, taler om grundejere.

Landsretten finder på denne baggrund, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Vejdirektoratets vurdering, hvorefter Custom House ApS' ejerskab af Toldkammerbygningen ikke kan anses for omfattet af den dagældende vejlovs § 91, stk. 1, der efter lovforarbejderne angår tilgrænsende grunde eller grundstykker. Denne afgrænsning af bestemmelsen ændres efter landsrettens opfattelse ikke af formuleringen i den dagældende vejlovs § 108, stk. 1, hvorefter der på "ejendomme, herunder bygninger, langs en offentlig vej" kan anbringes nærmere angivne opsætninger til brug for færdselstavler m.v., idet angivelsen af "bygninger" i denne bestemmelse må anses for at have nær sammenhæng med bestemmelsens færdselsmæssige betydning. Det forhold, at Toldkammerbygningen efter tinglysningslovens § 19 har eget ejendomsblad og i tinglysningsmæssig henseende behandles som en selvstændig fast ejendom fører ikke landsretten til en anden vurdering.

Ved vurderingen af om Custom House ApS i øvrigt har en værnet interesse, således at Custom House ApS er klageberettiget efter den dagældende vejlovs § 91, stk. 1, lægger landsretten vægt på sagens særegne forhold. Københavns Kommune har således som ejer og udlejer af det nedlagte vejareal – der er arealet direkte under og afgrænset af soklen til Toldkammerbygningen – i januar 2013 solgt arealet til tredjemand i modstrid med Custom House ApS' påberåbte interesser. Landsretten finder herved, at det forhold, at Custom House ApS efter det oplyste er opsagt, at der er en verserende ankesag om opsigelsen, at vilkårene for Custom House ApS' lejemål, der er tidsbegrænset til 2021, ikke efter de for landsretten foreliggende oplysninger ændres ved kommunens salg, at der efter lejeaftalen er hjemfaldspligt, ligesom kommunen kan kræve bygningen nedrevet ved lejeaftalens ophør, ikke udelukker, at Custom House ApS kan have en væsentlig, individuel og direkte interesse i sagen og dermed mulighed for at påklage kommunens afgørelse efter den dagældende vejlovs § 4 til Vejdirektoratet.

På denne baggrund finder landsretten, at Custom House ApS som ejer af Toldkammerbygningen har en væsentlig, individuel og direkte interesse i spørgsmålet om tilbudspligt primært begrundet i bygningens placering. Custom House ApS har derfor ret til at

indbringe kommunens afgørelse for Vejdirektoratet til realitetsprøvelse af Custom House ApS' påberåbte ret efter den dagældende vejlovs § 91, stk. 1. Efter parternes herefter samstemmende påstande hjemviser landsretten derfor sagen til Vejdirektoratet til realitetsbehandling.

Efter sagens udfald skal Vejdirektoratet betale sagsomkostninger med 30.000 kr. til dækning af Custom House ApS' udgifter til advokat, ekskl. moms, samt retsafgift på 2.000 kr.

Landsretten har lagt vægt på, at det har været nødvendigt for Custom House ApS at anlægge denne sag for at opnå en realitetsprøvelse i Vejdirektoratet. Det er endvidere tillagt betydning, at Custom House ApS ikke har fået medhold i sine anbringender om den tidligere vejlovs § 91, stk. 1.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Vejdirektoratet tilpligtes at realitetsbehandle Custom House ApS' klage af 30. januar 2013.

Vejdirektoratet skal inden 14 dage betale sagsomkostninger med 32.000 kr. til Custom House ApS.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.