

Landinspektørens Meddelelsesblad

Den danske Landinspektørforening · Lindevangs Allé 4 · 2000 Frederiksberg · telefon 31 86 10 70

Redaktion samme sted.

Redaktør: landinspektør Kjeld Lohmann Schøler

4. årgang

12.1.1994

Ministerielle skrivelser m.v.

Kendelser fra Landinspektørnævnet

-De blå sider-

Fra domstolene

En dom om håndhævelse af en ældre villaservitut (UFR 1993.821 HD)

referat ved lektor Lars Ramhøj, AUC

Nogle ejendomme, der var omfattet af en villadeklaration, blev anvendt til og senere solgt til kontorformål. Efter deklARATIONEN måtte der ikke på grundene opføres bygninger med mere end 2 beboelseslag og højst 1 lejlighed på hver etage, ligesom den forbød anvendelse til fabriks- eller værkstedsformål samt anden indretning, der forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue. Gennem en lang årrække havde kommunen forlangt lovliggørelse under henvisning til, at anvendelsen var i modstrid med servituten, men også talrige gange meddelt udsættelse på grundlag af ejerens ansøgning.

Kommunen, som udøvede dispensationsbeføjelsen, havde fastlagt den praksis, at tilladelse til indretning til liberale erhverv kun kunne meddeles, hvis højst halvdelen og kun en etage blev anvendt til erhverv, og at boligandelen var på min. 150 m².

Højesteret fandt, at deklARATIONEN efter dens indhold og formål var til hinder for, at ejendommene i deres helhed benyttedes til liberalt erhverv, og fandt derfor *ikke grundlag for at fastslå, at kommunen havde udøvet sin dispensationspraksis i modstrid med deklARATIONEN.*

Ejernes påstand om at kommunen havde udvist *passivitet blev tilbagevist* under henvisning til, at kommunen til stadighed havde fastholdt, at ejendommens anvendelse var i strid med deklARATIONEN, og at der blev stillet krav om lovliggørelse. Heller ikke det forhold, at ejendommene i overensstemmelse med den faktiske anvendelse blev *registreret i BBR som anvendt til erhverv og beskattet som sådan kunne afskære kommunen fra at gøre deklARATIONEN gældende* (naturligvis må man sige, for hvad skulle kommunen ellers have gjort? Registreret/beskattet ejendommen som en beboelsesejendom?).

Af dommen fremgår, at det kan være *nødvendigt at ty til formålsfortolkninger*, når (ældre) deklARATIONER skal fortolkes/udfyldes.

Endvidere, at det forhold, at kommunen har udvist - en bemærkelsesværdig - *langmodighed ikke i sig selv medfører passivitet, såfremt kommunen fastholder sit krav.* Heller ikke det forhold, at kommunen *i andre henseender har behandlet ejendommene i overensstemmelse med deres faktiske anvendelse, har nogen betydning for kommunens adgang til at håndhæve servitutbestemmelsen.*