



Afgørelser og domme

Refereret og kommenteret af Lars Ramhøj

Kommenterede afgørelser

Erstatning for forringet vejadgang skulle forelægges taksationskommissionen før spørgsmålet kunne indbringe for domstolene (U2013.1546VLD).

Erstatningen for en arealekspropriation fra en ejendom blev indbragt for domstolene, hvor ejeren også krævede erstatning for forringet vejadgang. Byretten afviste at tage stilling til vejadgangen under henvisning til, at det fremgår af vejlovens § 69, stk. 2, at erstatning for forringet vejadgang skal træffes af taksationsmyndighederne. Landsretten stadfæstede.

Det kan virke urimeligt formalistisk, at domstolene ikke kan tage stilling til alle erstatningsspørgsmål. Men der er jo en årsag til, at det er taksationskommissionen, der er første instans, når det drejer sig om erstatning for forringet vejadgang, nemlig at der jo i almindelighed er en række praktiske og fysiske forhold, som skal tages i betragtning, og som nødvendiggør besigtigelse på stedet.

Uskadelighedsattest vedr. overførsel af fællesareal til en enkelt lejlighed kunne ske uden fare for pantsikkerheden (U2013.1291VLK).

Ved anmeldelse om ændring af en ejerlejlighedsopdeling, hvorved der blev overført 28m² fællesejendom til én lejlighed mod betaling af 200.000 kr. til ejerforeningen, fulgte en uskadelighedsattest om, at ændringen kunne ske uden fare for pantsikkerheden i ejerlejlighederne.

Tinglysningsretten afviste med den begrundelse, at overførslen hverken ud fra købesummen eller ud fra dens andel af den offentlige ejendomsværdi kunne anses for at være en ubetydelig formindskelse efter TL § 23. Landinspektøren kærede under henvisning til, at indflydelsen på de enkelte øvrige ejerlejligheders pantsikkerhed var så ringe, at der ikke var nogen som helst fare for pantsikkerheden, idet panthaverne havde pant i de enkelte ejerlejligheder og i en ideel andel af fællesarealet efter fordelingstallet.

Landsretten bestemte, at Tinglysningsretten skulle tiltræde uskadelighedsattesten, idet der ikke alene kunne lægges vægt på købesummen, og den fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at overførslen kunne ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden.

Det er den samme gamle diskussion. Domstolen ser primært på værdien - som jo ganske rigtigt jo ikke er helt ubetydelig. Det kniber tilsyneladende i forbindelse med ejerlejlighedsejendomme at forstå den særlige ejendoms konstruktion som indebærer, at den fysiske ejendom består en række ejerlejligheder og fællesejendom. Fællesejendommen er ganske vist også omfattet af alle hæftelser i ejerlejlighederne. Det er dog ejerlejlighederne, der udgør det primære hæftelsesgrundlag, så en forringelse af fællesejendommen vil normalt kun have ubetydelige værdikonsekvenser for den enkelte ejerlejlighed. Det må dog tilføjes, at det ikke ubetinget er sådan, thi et indgreb i fællesejendommen kan godt have betydning, f.eks. hvis det indebærer en væsentlig forringelse af adgangsveje eller af funktionaliteten af fællesrum.

Vejrettighedsloven beskyttede ikke vejret. Ny vejadgang kunne ikke tilkendes (MAD2012.2744/2)

En vej var på halvdelen af strækningen sammenfaldende med vejen på matrikelkortet, hvorfor loven ikke kunne anvendes. Da ejendommen ikke havde erhvervet eller ved hævd opnået vejret til vejen, kunne der ikke tilkendes vejret efter lovens § 2, stk. 1, som forudsætter, at en tidligere vejret er bortfaldet. Heller ikke § 2, stk. 2 kunne anvendes, da det ikke var godtgjort, at det var ugørligt at erhverve fornøden vejadgang ved aftale.

Vejrettighedsloven beskytter - under visse betingelser - utinglyste vejrettigheder, og øvelsen med at vurdere om betingelserne i vejrettighedsloven er opfyldt, er derfor meningsløs, når striden omfatter en vejadgang som ejendommen ikke har vejret til.

Vejret over naboejendom ikke bortfaldet, da den nuværende ejer var uden kendskab til aftale om vejrettens ophør (MAD2012.1975)

Til en ejendom var der to adgangsveje. Der opstod strid om den ene, idet vejejeren gjorde gældende, at vejretten var ophørt ved aftale med den tidligere ejer af ejendommen. Aftalen om ophør blev dog først nedfældet på skrift flere år efter overdragelsen.

Landsretten lagde til grund, at aftalen ikke var blevet nævnt for køberen ved overdragelsen og fandt det heller ikke bevist, at der var indgået en aftale om bortfald mellem den tidligere ejer og vejejeren.

Hvis der havde foreligget en bindende, mundtlig aftale om bortfald, skulle aftalen respekteres af en erhverver af ejendommen

Resumerede afgørelser

Nægtet udstykning af parcel fra et sammenhængende fredskovspligtigt areal (NMK2012.3353)

Naturstyrelsen afslog frastykning af en parcel på 3,15 ha med tilhørende bebyggelse fra en skovejendom på 119 ha, da der senere kunne opføres en ny bebyggelse på hovedejendommen under henvisning til nødvendigheden for skovens drift.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede afgørelsen, fordi tilladelse til udstykning kun kan gives, såfremt ejendommen ikke på længere sigt forventes nødvendig for driften af skoven. Nævnet vurderede, at det var nødvendigt at have et skovtjenestested på ejendommen.

Ikke hjemmel i lokalplan til afslag på opdeling af enfamiliehus i fire lejligheder (NMK2012.3305)

En kommune afslog opdeling af et enfamiliehus i fire lejligheder under henvisning til en lokalplan. Afgørelsen blev påklaget. Natur- og Miljøklagenævnet ophævede afslaget, idet lokalplanen ikke indeholdt bestemmelser, der mere detaljeret regulerede de enkelte bygningers anvendelse og størrelse.

Zonetilladelse til udstykning nægtet under henvisning til områdets karakter (NMK2012.3260)

Fra en ejendom ønskedes fraskilt fire grunde med henblik på boligbebyggelse under henvisning til, at den omgivende bebyggelse samt et udbygget sommerhusområde tilgodeså princippet om sammenhængende bebyggelse og derved var omfattet af planlovens § 5u.

Natur- og Miljøklagenævnet fandt, at et sommerhusområde ikke kunne betragtes som ligestillet med en landsby i lovens forstand. Nævnets store flertal fandt, at udstykningen hverken lå i umiddelbar tilknytning til en landsby eller til en bebyggelse med landsbypræg og afslog tilladelse til udstykning.

Zonetilladelse til opførelse af en medhjælperbolig ændret til et afslag (NMK2012.3035)

Kommunen gav - under henvisning til muligheden for en senere udvidelse af driftsbygninger - tilladelse til at opføre en medhjælperbolig 45 m fra en eksisterende staldbygning. Natur- og Miljøklagenævnet fandt, at der ikke var givet en særlig begrundelse for, at medhjælperboligen kunne placeres 45 m fra den påtænkte driftsbygning og afslog også fordi, der var alternative placeringsmuligheder i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Kommunen havde hjemmel i planlovens § 43 til at forbyde fældning af træ (NMK2012.3136)

En servitut foreskrev, at den eksisterende bevoksning skulle bevares. På en ejendom, der var omfattet af servituten voksede et større træ, som ejeren ønskede at fælde under henvisning til, at træet kunne anrette skade på ejendommen og på naboejendommen. Kommunen, der var påtaleberettiget, afslog. Ejeren påklagede i Natur- og Miljøklagenævnet under henvisning til, at træet var for stort til en villabebyggelse, til faren for skader og til, at der nye træer i opvækst under træet. Nævnet lagde til grund, at servituten skulle forstås som et forbud mod fældning, og da der i en lokalplan kunne fastsættes regler om bevaring af beplantning, var der hjemmel i planloves § 43 til kommunens forbud, idet nævnet ikke kunne tage stilling til beslutningens hensigtsmæssighed.

Kommunen havde ikke hjemmel i planlovens § 43 til at udstede påbud om tilpasning af tag (NMK2012.3078)

Ifølge en servitut kunne bebyggelse på ejendomme opføres sammenbygget, hvis de blev opført samtidigt og med et ydre, der efter kommunens skøn var harmonisk. Da taget på den ene ejendom ønskedes udskiftet, meddelte kommunen, at det skulle ske tilsvarende taget på naboejendommen. Natur- og Miljøklagenævnet lagde til grund, at almindelig vedligeholdelse af bygningens tag ikke er et forhold, kommunen kan modsætte sig efter § 43, og håndhævelse efter denne § forudsætter præcise servitutbestemmelser. Da servituten hverken indeholdt regler om bygningshøjde eller om udformningen af tag og tagmaterialer, og da kommunen tidligere havde tilladt, at dobbelthuset kunne ændres ensidigt, var der ikke hjemmel i planlovens § 43 til at meddele påbud.

Øget brug af vej som følge af nedlæggelse af jernbaneoverkørsel kunne ikke begrunde ulempeerstatning til vejejer (NMK2012.2886)

I forbindelse med nedlæggelse af en jernbaneoverkørsel blev en eksisterende adgangsvej udlagt som adgangsvej for flere ejendomme. Ejeren krævede ulempeerstatning for den øgede brug af fællesvejen, hvilket blev afvist af ekspropriationskommissionen. Ejeren indbragte så erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen og begrundede kravet med, at vejen førte tæt forbi bygningerne. Anlægsmyndigheden anførte, at kun vejberettigede var kommet til, at anlægsmyndigheden havde bekostet en udvidelse og istandsættelse af vejen. Taksationskommissionen afviste, at den øgede brug af vejen kunne begrunde ulempeerstatning.

Øget erstatning for servitutpålæg under henvisning til antallet af tidligere lyste servitutter (NMK2012.2840)

En højspændingsledning over en landbrugsejendom blev afløst af et jordkabel i samme trace. Ekspropriationskommissionen tilkendte takstmæssig erstatning. Ejeren indbragte spørgsmålet for taksationskommissionen og krævede forhøjet erstatning under henvisning til den samlede servitutbyrde på ejendommen vedr. off. ledningsservitutter, som f.eks. kunne tænkes at forhindre opstilling af vindmøller. Taksationskommissionen ville ikke afvise, at servitutantallet kunne påvirke ejendomsværdien, men fandt ikke i det konkrete tilfælde grundlag for forøget erstatning.

Afslag på zonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus i en landsby. Ikke huludfyldning. (MAD2012.2779)

Kommunen gav zonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus i en landsby beliggende i et område af særlig landskabelig interesse, hvor byggeri skulle placeres og udformes under særlig hensyn til landskabet. En nabo klagede til Natur- og Miljøklagenævnet, der fandt, at der ikke var tale om huludfyldning og omgjorde tilladelsen til et afslag. Ejeren stævnedes herefter nævnet. Byretten fandt, at nævnets afslag var i overensstemmelse med nævnets sædvanlige restriktive praksis og med den gældende og tidligere kommuneplan. Retten udtalte, at nævnet ikke var bundet af den kommunale zonepraksis. Retten fandt at sagen, der var baseret på kort og fotos, fandtes afgjort på et fuldt oplyst grundlag.

Servitut kunne håndhæves uanset manglende påtale overfor andre krænkelser. Ikke passivitet (MAD2012.2659ØLD)

Kommune kunne håndhæve villaservitut for 75 ejendomme, selv om den i flere tilfælde havde givet byggetilladelse til byggeri opført i strid med servitutten.

Linkede afgørelser

NOMO (Natur- og miljøklagenævnets principielle afgørelser)

Fredningsbestemmelser tinglyst som vilkår for en udstykningsplan skulle ikke betragtes som fredningsbestemmelser, administreret af fredningsnævnet, men naturfredningsbestemmelser, administreret af kommunen, <http://www.nmknafgoerelser.dk/showdoc.aspx?q=NMK-522-00057&docId=nmk20111214-000b-full>

Afslag på opførelse af en ridehal på 800 m² på en mindre landbrugsejendom i landzone. Ejendommen lå i et område, der ikke i kommuneplanen var udpeget som særligt landskabeligt interesseområde, <http://www.nmknafgoerelser.dk/ShowDoc.aspx?q=NMK-31-00547&docId=nmk20120619-000b-full>

Afslag på zoneansøgning om bebyggelse i en landsby idet nævnet fandt, at nyt boligbyggeri i landsbyerne bør baseres på planlægning, hvorigennem beboerne inddrages i en samlet vurdering af områdets kvaliteter og muligheder, herunder placeringen af ny bebyggelse. Dette opnås ved udarbejdelse af lokalplaner, <http://www.nmknafgoerelser.dk/ShowDoc.aspx?q=NMK-31-00748&docId=nmk20130314-000g-full>

Vejdirektoratet

Principielle afgørelser vedr. privatvejsloven

<http://www.vejdirektoratet.dk/DA/om-os/jura/afg%C3%B8relser/Privatvejsloven/Sider/default.aspx>

Principielle afgørelser vedr. vejloven

<http://www.vejdirektoratet.dk/DA/om-os/jura/afg%C3%B8relser/Vejloven/Sider/default.aspx>