



**Nr. 1 – 2014
Januar**

Afgørelser og domme

Refereret og kommenteret af Lars Ramhøj

Kommenterede afgørelser

Ejerlejlighedsopdeling kunne ophæves på grundlag af anmeldelse herom fra ejerne af ejerlejlighederne (U2013.2976VLK)

De to ejere af beboelsesejerlejligheder ønskede ejendommen omdannet til en ejendom i lige sameje. De indleverede derfor en anmeldelse til Tinglysningsretten om ophævelse af ejendommens ejerlejlighedsstatus. Tinglysningsretten afviste anmodningen under henvisning til, at ejerlejlighederne ikke havde sammen ejer. Afgørelsen blev kæret.

Landsretten udtalte, at de to ejerlejligheder var ubehæftede, og ejerlejlighedernes ejere havde underskrevet anmeldelsen om aflysning af anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder. Der er ikke tale om overdragelse af fast ejendom eller udstykning, og der er herefter ikke noget til hinder for, at der ved aflysning af anmeldelsen om opdeling af ejendommen i ejerlejligheder sker ophævelse af ejendommens ejerlejlighedsstatus med den virkning, at ejendommen herefter ejes i sameje mellem de kærende.

Tinglysningsretten mente, at der skulle paralleliseres til udstykningslovens § 26, hvorefter sammenlægning forudsætter, at de sammenlagte ejendomme har samme ejer. Men der er ikke tale om sammenlægning af to ejerlejligheder til én, men om ophævelse af en ejerlejlighedsopdeling. Der er heller ikke tale om overdragelse eller salg, men ophævelsen af opdelingen får alene den konsekvens, at ejendommen fremtidigt ejes i sameje.

Hvis ejerlejlighederne havde været behæftet, skulle der have været gennemført et opgør, som indebærer at hæftelserne fremtidigt hviler på hele ejendommen med en fastlagt prioritetsstilling.

Parkeringsret stiftet med kommunal påtaleret var en privatretlig servitut. Servituten var ikke bortfaldet som følge af frihedshævd eller passivitet (U.2014.161HD)

Servituten, der var stiftet som følge af et vilkår for en byggetilladelse, forpligtede ejendommens ejer til at stille 13 P-pladser til rådighed for en ejerforening på naboejendommen. Højesteret fandt, at der ikke var grundlag for at fastslå, at ejerforeningen på et tidligere tidspunkt end 2006 havde haft anledning til at påberåbe sig parkeringsretten, og der var derfor ikke grundlag for passivitet. Da det ikke var godtgjort, at ejeren havde rådet over P-pladserne på en måde og i et sådant tidsrum, var servituten ikke bortfaldet som følge af frihedshævd, og der var heller ikke grundlag for frihedshævd. Det var heller ikke godtgjort, at den forpligtede i medfør af deklarationens ordlyd eller på andet grundlag havde krav på vederlag for at stille P-pladserne til rådighed for ejerforeningen.

Det forhold, at parkeringsretten ikke er blevet udnyttet, kan ikke begrunde passivitet, som navnlig kan blive aktuelt i forbindelse med kontraktsforhold, men er vanskeligere at påberåbe sig i forhold til servitutforpligtelser, der jo godt kan stiftes med henblik på senere udnyttelse (det gælder også vejrettigheder). At også frihedshævd afvises, skyldes, at såvel den nuværende som den tidligere ejer selv udnyttede eller udlejede parkeringspladserne, hvilket ikke er en råden i strid med servituten og jo meget naturligt, hvis parkeringsretten ikke udnyttes af den berettigede.

Udskiftning af bølgeeternittag med nyt bølgeeternit anset for at være almindelig vedligeholdelse og arbejdet derfor ikke omfattet af lokalplans bestemmelser om tagmaterialer (MAD2013.167VLD)

En ejendom i en provinsby var omfattet af en lokalplan, der bestemte at tagmaterialer skulle være uglaseret rød vingetegl eller naturskifer/eternitskifer. Ejeren havde udskiftet et eternittag med nyt eternit.

Byretten fandt, at ejeren var forpligtet til at overholde lokalplanen. Landsretten anså derimod arbejdet for at være almindelig vedligeholdelse, hvorfor arbejdet ikke var i strid med lokalplanen.

Se det er overraskende. Det fremgår klart af lovforarbejderne, at reparation af tage ikke er omfattet af lokalplanen, men at udskiftning af tage er. Så dommen er efter min mening ikke rigtig.

Resumerede afgørelser

Færdselsareal iht. til tinglyst vejret skulle etableres ud fra, hvad der måtte anses for nødvendigt for at kunne udøve færdselsretten, og hvad der måtte anses for mindst indgribende i forhold til den tjenende ejendom (MAD2013.193ØLD)

Af en tinglyst vejret fremgik, at færdselsarealet angivet med en bredde på 4 m var fastlagt på en kort udarbejdet af en landinspektør.

Byretten fandt, at den tjenende ejendom kun var forpligtet til at udføre fysiske foranstaltninger på ejendommen i det omfang, det var nødvendigt for udøvelse af færdselsretten.

Landsretten tiltrådte.

Nye oplysninger om usikkerheden af GPS-måling vedr. strandbeskyttelseslinjen medførte ikke pligt til at genoptage en tidligere afgørelse om bygningsdel på et genopført sommerhus (MAD2013.181VLD)

Natur- og Miljøklagenævnets afslog at genoptage klagenævnets afslag på dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Senere stadfæstede Højesteret Natur- og Miljøklagenævnets afslag til genopførelse af et nedbrændt sommerhus, da byggeriet afveg fra den nedbrændte bygning, idet ca. 24 m² af en glasoverdækning lå inden for den dagældende forbudslinje på 100 m. Ejeren anlagde en ny sag med påstand om, at Natur- og Miljøklagenævnet skulle genoptage sagen, idet han mente, at amtets opmålinger var behæftet med fejl. Landsretten afviste, at usikkerheden ved GPS-udstyret ville have ført til et andet resultat. Det var heller ikke bevist eller sandsynliggjort, at amtets opmålinger konkret var forkerte, hvorfor Natur- og Miljøklagenævnet blev frifundet.

Kommune, der havde frigivet garanti efter byggelovens § 4, ikke erstatningspligtig for ikke færdiggjort vej- og fællesanlæg (MAD 2013.278B)

I forbindelse med en byggesag havde kommunen krævet en sikkerhedsstillelse i medfør af byggelovens § 4 for etablering af vejanlæg. Da det godkendte vejprojekt var delvist realiseret, nedskrev kommunen garantien og rejste ikke krav i henhold til garantien, inden den ophørte. Grundejerne erhvervede deres ejendomme før vej- og fællesanlæg var blevet færdiggjort af entreprenøren, der senere gik konkurs. Grundejerne måtte selv måtte bekoste færdiggørelsen af anlæggene. Grundejerne krævede udgiftstabet erstattet af kommunen, der afviste.

Grundejerne stævnedes herefter kommunen med krav om erstatning under henvisning til, at kommunen med urette havde frigjort garantien inden færdiggørelsen af vejprojektet og ikke havde håndhævet lokalplanens bestemmelser om, at fællesanlæg skulle være færdiggjort inden ibrugtagning af ny bebyggelse. Kommunen afviste og gjorde til støtte herfor gældende, at vejanlægget på frigivelsestidspunkterne opfyldte vejlovgivningens krav, og at der herefter ikke var hjemmel til at fastholde garantien, samt at lokalplanens bestemmelser om etablering af fællesanlæg inden ibrugtagning var rettet mod den til enhver værende ejer/bruger.

Byretten fandt, at kommunen ikke havde haft hjemmel til at opretholde garantien i medfør af byggelovens § 4, og at kommunen ikke havde pådraget sig erstatningsansvar for manglende færdiggørelse af anlæg inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

NMK kunne ikke iht. naturbeskyttelseslovens § 24 eller § 26 påbyde off. adgang til udyrket areal (MAD 2013.288B)

Sagen angik Natur- og Miljøklagenævnets stadfæstelse af en kommunes påbud om at etablere åbninger i et hegn, der hindrede offentlighedens adgang til et areal på ca. 30,8 ha. Arealet var tidligere en del af et industrielt anlæg og brugt som slamdepot, og der var anlagt volde på arealet med dette formål. Arealet, der var hegnet, blev afgræsset og der var opsat skilt, der forbød off. adgang.

Retten lagde til grund, at arealet var udyrket, jf. naturbeskyttelseslovens § 24, da der ikke blev foretaget nogen form for såning eller behandling af området, og der ikke blev taget høslæt. Naturbeskyttelseslovens § 24, stk. 4, fandt imidlertid anvendelse, da arealet var privatejet og forsvarligt hegnet. Da der ikke var skabt adgang gennem låger og stenter, og da der var skiltet med adgang forbudt, var der heller ikke adgang til ejendommen efter § 24, stk. 5, i de perioder, hvor der ikke er græssende husdyr.

Natur- og miljøklagenævnets afgørelse var derfor ugyldig, da den hverken havde hjemmel i naturbeskyttelseslovens § 26 eller § 24.

Kommune afskåret fra at håndhæve privatretlig servitut om levende hegn, da et fast hegn havde været upåtaget i 23 år (MAD 2013.384)

En ejendom var omfattet af en privatretlig servitut, hvori var bestemt, at hegn mod vej og sti skulle udføres som levende hegn, men ejeren havde etableret et fast hegn. Kommunen påbød hegnet fjernet under henvisning til servitutten og planlovens § 43. Ejeren påklagede påbuddet og gjorde gældende, at kommunen havde givet tilsagn om, at det faste hegn kunne opsættes, og påstod at havde vundet hævde på hegnet. Kommunen bestred, at der var meddelt en sådan tilladelse, ligesom den afviste, at der kan vindes hævde på overtrædelse af en servitut.

Natur- og Miljøklagenævnet oplyste, at en overtrædelse af en servitut ikke er en overtrædelse af planlovens § 43, medmindre der er meddelt påbud efter planlovens § 43, hvilket ikke var tilfældet. Under hensyntagen til, at hegnet havde været opsat i 23 år, uden at dette var påtalt af kommunen, fandtes der at være indtrådt passivitetsvirkning. Klagenævnet understregede, at spørgsmålet om der var vundet hævde må afgøres ved domstolene.

Kommune kan kun imødegå bebyggelse under henvisning til privat servitut, hvis den anfører planlovens § 43, som hjemmel (MAD 2013.383NMK)

En kommune afslog ansøgning til opførelse af enfamiliehus med henvisning til privatretlig servitut. Ansøgeren påklagede afgørelsen til Statsforvaltningen, der oversendte sagen til Natur- og Miljøklagenævnet, idet Statsforvaltningen mente, at afgørelsen måtte være truffet efter planlovens § 43. Natur- og Miljøklagenævnet afviste at behandle klagen, idet det fandt, at der ikke var truffet afgørelse efter planloven fordi, der ikke i afgørelsen var henvist til planlovens § 43. Nævnet bemærkede, at kommunen herefter burde behandle ansøgningen på ny og træffe afgørelse efter det relevante retsgrundlag.

Overtagelsespligt vedrørende arealer overført fra landzone til byzone ikke begrænset, selvom en del af det berørte areal i en kommende kommuneplan var ved at blive tilbageført til landzone (MAD 2013.348TK)

Nogle grundejere anmodede om overtagelse i medfør af planloven § 47A. Kommunen anerkendte overtagelsespligten, men afviste overtagelse af hele arealet, da en stor del (6,0 ha.) af arealet i den kommende kommuneplan planlagdes tilbageført til landzone. Da parterne ikke kunne blive enige om udmøntningen af overtagelsespligten, blev sagen indbragt for taksationskommissionen, der skulle tage stilling til, om den påtænkte ændring af kommuneplanen med tilbageførsel af 6 ha. havde betydning for overtagelsespligtens omfang. Taksationskommissionen fandt, at kommunens igangværende planændring vedrørende 6 ha. ikke kunne tillægges betydning.

Transformerstation på areal eksproprieret til vej også omfattet af gæsteprincippet i vejlovens § 106 (MAD2013.326OTK)

Omtalt af Hans Faarup i Landinspektøren nr. 5, 2013, s. 40 f

Afslag på samtykke efter planlovens § 42 til stiftelse af privatretlig servitut var gyldigt (MAD 2013.460NMK)

Det var sagligt begrundet, at kommunen nægtede samtykke efter planlovens § 42 til stiftelse af servitut på to naboejendomme i samme eje, der indebar en gensidig ret til at bygge i skel. Kommunen afviste at meddele samtykke med henvisning til, at man ønskede at bevare området med fritliggende enfamiliehuse.

Tilladelse til byggeri i strid med den i lokalplanen fastlagte struktur for placering af bebyggelse m.v. ophævet som ugyldig (MAD 2013.642NMK)

En lokalplan fastlagde at et nyt boligområde skulle opføres som 4 klynger med 20-30 boliger i hver, der skulle sammenbindes af et internt fordelingsvejsystem og et fælles friarealområde. Alle boliger skulle ifølge planen indgå i et større fælles friareal til beplantning mv. Placering af bebyggelse, veje, friarealer mv. var nærmere angivet i et bilag.

En bygherre ansøgte om at opføre 125 almene boliger i form af 10 blokke bestående bl.a. af rækkehuse i 2 etager. Kommunen dispenserede fra lokalplanens bestemmelser om parkeringspladser, friareal og kollektiv varmforsyning. Sagen blev via statsforvaltningen forelagt Natur- og Miljøklagenævnet, der fandt, at den ansøgte placering af bebyggelsen samt forløb af stier afveg væsentligt fra planbilaget. Nævnet fandt, at den i lokalplanen fastlagte struktur udgjorde en del af lokalplanens principper. Kommunen havde derfor ikke hjemmel til at dispensere fra lokalplanen til projektet og Natur- og Miljøklagenævnet ophævede herefter kommunens afgørelse som ugyldig.

Uenighed om skellet mellem to landbrugsejendomme. Skellet, der har været uforandret i mere end 100 år fastlagt på grundlag af forholdene de sidste 20 år (MAD 2013.898ØLD)

Uenighed om skellet mellem to landbrugsejendomme opstod formentlig som følge af, at det registrerede skel på netsites fremtrådte med en beliggenhed, der afveg fra forholdene i marken. Skellet, der havde været uforandret i marken, blev ved en skelforretning, af by- og landsret fastlagt på grundlag af de faktiske brugsforhold i de seneste 20 år, idet der ikke var måloplysninger til skellet og matrikelkortet var unøjagtigt det pågældende sted.

En lokalplan indeholdt ikke - og kunne heller ikke indeholde - bestemmelser om drift og vedligeholdelse af vej- og stianlæg (MAD 2013.1267NMK)

En grundejerforening skulle ifølge en lokalplan varetage drift og vedligeholdelse af fælles friarealer. Kommunen afviste at optage stier inden for området som offentlige stier, hvilket blev påklaget til Vejdirektoratet, der ikke kunne tage stilling til kommunens skøn. Grundejerforeningen klagede herefter til Natur- og Miljøklagenævnet, idet den anfægtede, at kommunen havde tilsidesat lokalplanen og pålagt grundejerforeningerne ansvar og udgifter ud over, hvad lokalplanen fastlagde. Natur- og Miljøklagenævnet udtalte, at der ikke i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om, hvem der skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier indenfor lokalplanområdet, og at lokalplanen heller ikke indeholdt sådanne bestemmelser. Natur- og Miljøklagenævnet kunne herefter ikke give medhold i klagen.

Herskende ejendoms råden kunne ikke danne grundlag for hverken ejendomshævd eller servituthævd (MAD 2013.837ØLD)

Ejeren af den herskede ejendom i forhold til en vejret på den tjenende ejendom påberåbte sig hævd på et areal mellem vejen og skellet mellem de to ejendomme, hvor der var et beplantet fortovsareal med opstillede plantekasser. Ejeren af den herskende ejendom havde yderligere lavet en indhegning af P-plads og et affaldslukke beliggende på den tjenende ejendom. Det var det samlede rektangulære fortovsareal, som lå mellem selve stikvejens kantsten og det matrikulære skel mellem ejendommene, der var tvist om.

Ejeren af den herskende ejendom nedlagde principalt påstand om ejendomshævd, subsidiært servituthævd. Han påstod at have rådet arealet i mere end 20 år ved at forestå vedligeholdelse, snerydning, beplantning m.v. af arealet. Ejeren af den tjenende ejendom gjorde gældende, at han også havde rådet over arealet og påtalt andres uberettigede brug af stikvejen og det omstridte areal. Endvidere gjorde han gældende, at det var tale om en naturlig råden i lyset af servitutten om færdselsretten, hvilken råden derfor ikke kunne danne grundlag for hævdserhvervelse.

Byretten fandt efter besigtigelse, at ejeren af den herskede ejendom i mere end 20 år havde udøvet en ejers råden og statuerede ejendomshævd.

Landsretten fandt, at indhegning og opsætning af plantekasser m.v. ikke havde hjemmel i servitutten, men landsretten afviste i lyset af servitutten, at ejeren af den herskende ejendom havde udøvet en sådan retsstridig råden, at der var grundlag for ejendomshævd. Landsretten fandt heller ikke, at der var grundlag for servituthævd. Landsretten bemærkede, at den omstændighed, at ejeren af den herskende ejendom havde foretaget indhegning af en mindre del af det omtvistede areal, ikke kunne ændre resultatet, da hans påstande angik det samlede areal.

Linkede afgørelser

NOMO (Natur- og miljøklagenævnets principielle afgørelser)

Nr. 111 - Opstilling af antennemaster i byzone

Nævnet har tidligere udtalt, at nye antennemaster så vidt muligt bør placeres i bymæssig bebyggelse, så det åbne land i videst muligt omfang friholdes for nye tekniske anlæg. Denne praksis er omtalt i Naturklagenævnet Orienterer [nr. 87](#), februar 1996, og [nr. 412](#), februar 2007, samt senest i NoMo [nr. 74](#), februar 2012. Natur- og Miljøklagenævnet har modtaget et stigende antal klager over opstilling af master i lokalplanlagte områder i byzone. En del af disse sager har nogenlunde ens problematikker i forhold til, hvordan anvendelsesbestemmelsen i en lokalplan fortolkes.

http://www.nmkn.dk/Afgorelser/NoMO/NoMO_2013/NoMO_111.htm

Nr. 113 - Opførelse af ridehal i landzone

Natur- og Miljøklagenævnet har efter planlovens § 35 stk. 1, truffet afgørelse i en sag om 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. Ansøger havde fire springheste og deltog i sin fritid i ridestævner. Ridehallen skulle alene anvendes til ejerens private brug. Kommunen havde meddelt landzonetilladelse til opførelse af en ridehal på 800 m². Natur- og Miljøklagenævnet ændrede landzonetilladelsen til et afslag.

http://www.nmkn.dk/Afgorelser/NoMO/NoMO_2013/NoMO_111.htm

Nr. 116 - Bebyggelse i område der alene var omfattet af kommuneplanramme

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1, i en sag, hvor en kommune havde meddelt landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig på 135 m² og et udhus på 89 m². Der var på ejendommen en carport med et areal på 30 m². Afgørelsen blev påklaget af en nabo.

Nævnet fandt, at udviklingen af området ikke skulle ske ved enkeltstående tilladelser og ændrede på denne baggrund kommunens tilladelse til et afslag. Nævnsafgørelsen blev truffet af det læge nævn.

http://www.nmkn.dk/Afgorelser/NoMO/NoMO_2013/NoMO_116.htm

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>