



Nr. 2 – 2014
Maj

Afgørelser og domme

Refereret og kommenteret af Lars Ramhøj

Kommenterede afgørelser

Ikke hjemmel til at ændre en vedtægt for en grundejerforening for tre boligområder herunder en andelsboligforening, som medførte, at grundejerforeningen skulle forestå ren- og vedligeholdelse af et privat vejareal andelsboligforeningens ejendom (U.2014.326 VLD)

Et boligområde bestod af en andelsboligbebyggelse og to ejerboligbebyggelser. Af lokalplanen for andelsboligerne fremgik, at der skulle etableres en grundejerforening inden for lokalplanens afgrænsning. Den skulle varetage foreningens og medlemmernes fælles interesser som grundejere. Således skulle foreningen sørge for ren- og vedligeholdelse af evt. fælles arealer, herunder evt. stianlæg, veje og pladser.

Af lokalplanen for ejerboligerne fremgik, at beboerforeninger eller grundejere indenfor lokalplanområdet skulle være medlemmer af ovennævnte grundejerforening. Også her var der en bestemmelse om, at grundejerforeningens opgaver var at varetage foreningens og medlemmernes fælles interesser som grundejere, og at foreningen skulle sørge for ren- og vedligeholdelse af evt. fælles arealer, herunder evt. stianlæg, veje og pladser.

Af grundejerforeningens vedtægter fremgik i overensstemmelse hermed, "at grundejerforeningens opgaver er at varetage foreningens og medlemmernes fælles interesser som grundejere. Således skal foreningen sørge for ren- og vedligeholdelse af evt. fælles arealer, herunder evt. stianlæg, veje og pladser."

Bestyrelsen fremsatte forslag om en ændring af vedtægten således, at vedligeholdelsesudgifter, der før vedtægtsændringen blev afholdt af andelsboligforeningen og ejerboligerne hver for sig, fremover skulle afholdes samlet af grundejerforeningen.

Kommunen mente, at grundejerforeningen ikke kunne beslutte, at grundejerforeningen skulle overtage vedligeholdelsen af den private vej på andelsforeningens ejendom.

Da én af grundejerne ikke ville betale for denne vedligeholdelse, kom det til retssag.

Byretten fandt, på baggrund af vedtægten bestemmelse om "at grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme" at hverken en ordlyds- eller formålsfortolkning af vedtægten bestemmelser kan føre til, at ren- og vedligeholdelsesforpligtelsen også skal gælde for private veje mv. på andelsboligforeningens område, hvorfor vedtægtsændringen var i strid med lokalplanen.

Dommen blev anket, og Landsrettens flertal fandt, at ren- og vedligeholdelse af et ikke ubetydeligt privat vejareal beliggende på andelsboligforeningens ejendom, alene er i en del af medlemmernes interesse, og at der derfor ikke var hjemmel til i grundejerforeningens regi at vedtage den anførte ændring af vedtægterne. Én dommer mente under hensyntagen til de problemer, der gennem en årrække har været med hensyn til bl.a. vintervedligeholdelse af de vejstrækninger, som blev benyt-

tet af grundejerne, at der ikke var noget til hinder for, at generalforsamlingen med virkning for grundejerforeningens medlemmer vedtog en ændret bestemmelse om fordeling af udgifterne til sommer- og vintervedligeholdelse.

Når en vedtægtsændring besluttet, må det skyldes, at grundejerforeningen ikke mente, at udgifterne til vedligeholdelse af veje på andelsforeningens ejendom skulle afholdes af alle medlemmer. Formentlig af samme grund som byretten og landsretten, som lagde vægt på, at denne opgave ikke var en fællesopgave, men som udtrykt af landsretten, kun er af interesse for en del af medlemmerne. Grundejerforeningen kan altså kun opkræve betaling hos alle medlemmer for vedligeholdelse af det, der er fælles for alle områdets beboere. Hvis man vil ændre det, må der udarbejdes lokalplantillæg til de to lokalplaner. Det kan ikke klares gennem en vedtægtsændring. Havde vejen over andelsforeningens ejendom været en privat fællesvej, fordi den også blev brugt af ejerboligerne, havde sagen nok stillet sig anderledes.

Ikke lovliggørelse af skæmmende skur (MAD 2013.2191)

På en ubeboet ejendom på landet var der for mange år siden opført et skæmmende skur, en træbro og gravet en grøft. Kommunen gav ejeren påbud efter planloven og naturbeskyttelsesloven om at fjerne skuret, broen og grøften, men gav efterfølgende en lovliggørende zonetilladelse til skuret, idet den lagde vægt på, at skuret var opført for mere end 30 år siden mellem 1984 og 1989, og at skuret havde været benyttet til landbrugsformål.

En nabo klagede til NMK, der afviste, at der kunne lægges vægt på, at det ulovlige forhold havde bestået i meget lang tid.

Af naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 5 fremgår, at tilsynsmyndigheden skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning. Det fremgår ikke af afgørelsen hvorfor nævnet vurderede, at forholdet ikke havde underordnet betydning. Men er det ikke underordnet, er der igen vej udenom, der skal ske fysisk lovliggørelse. For overtrædelse af bestemmelser i naturbeskyttelsesloven er der ikke grundlag for at tage hensyn til, at det ulovlige forhold upå-talt har bestået i meget lang tid, hvilket vil kunne have betydning andre områder, der regulerer fast ejendoms anvendelse og udnyttelse.

Ekspropriation af areal til boldbane var nødvendig for virkeliggørelse af lokalplan men der for at opfylde et behov (MAD 2013.2149)

Kommunen eksproprierede et areal fra en privat ejendom, som i en lokalplan for en mindre by var udlagt til boldbaner og multihus. Ejeren klagede til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet vurderede, at ekspropriationen var lovlig og aktuel for virkeliggørelse af lokalplanen. Nævnet pointerede, at det også kunne vurdere kommunens skøn. Nævnet vurderede, at behovet for en ekstra fodboldbane i landsbyen ikke var så tungtvejende, at ejerens interesse i fortsat at kunne råde over arealet, skulle tilsidesættes.

Afgørelsen er ikke enestående. En kommunens ekspropriation af areal til en golfbane blev således tilsidesat af samme grund i KFE 93.215.

For så vidt angår Natur- og Miljøklagenævnets udtalelse om prøvelse af kommunens skøn gælder det generelt, at en myndigheds skøn ikke kan påklages. Men det gælder ikke i ekspropriationssager, hvor prøvelsen er fuld.

Resumerede afgørelser

Landinspektørfirma erstatningsansvarlig for skade på lyslederkabler (U 2014.1252 VLD)

På en kabelplan udarbejdet af et landinspektørfirma var tallene fra en borejournal blevet spejlvendt. Det medførte skade på to lyslederkabler opstået i forbindelse med en styret underboring. Men da fejlene burde være opdaget af entreprenøren, skulle ansvaret for skaden fordeles lige mellem dem, således at de hver for sig skulle udrede halvdelen af skaden på godt 400.000 kr. plus sagsomkostninger.

Ikke hjemmel til at ekspropriere en ejendom efter planloven (MAD 2013.2231 NMK)

Ejeren af en ejendom i en provinsby ønskede at kommunen eksproprierede hans ejendom, fordi den var plaget af støj fra omkringliggende erhvervsvirksomheder. Kommunen afviste ekspropriation under henvisning til, at ejendommen ikke var pålagt nogen rådighedsindskrænkning, at zonestatus for ejendommens beliggenhed var uændret, og at kommunen ikke havde aktuelle planer om at skulle anvende det pågældende areal til udvikling af området.

Natur- og Miljøklagenævnet tilsluttede sig kommunen afgørelse, idet planloven ikke indeholder bestemmelser, der giver hjemmel til at kræve, at kommunen overtager en ejendom på grund af støjgener fra en tilgrænsende virksomhed.

Mobilmast kunne opstilles i et smukt landskab (MAD 2013.2170)

Kommunen gav tilladelse til opstilling af en mobilmast i et område, der var udpeget som beskyttelsesområde for landskabelige og kulturhistoriske interesser.

Tilladelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, hvis generelle opfattelse er, at opstilling af mobilmaster helt bør undgås i værdifulde naturområder. Det kan i så fald kun ske, hvis det godtgøres, at der ikke findes alternative opstillingsmuligheder. Nævnet fandt, at der var behov for masten, og at alternative muligheder var lige så skæmmende. Kommunen afgørelse blev stadfæstet.

Tilladelse til indretning af 2 boliger i eksisterende bygninger beliggende i det åbne land (MAD 2013.1968)

På en tidligere militærejendom beliggende i et område med landskabelige, kulturhistoriske, geologiske og biologiske ønskedes etableret to boliger. Kommunen gav landzonetilladelse. Den påklagede DM til Natur- og Miljøklagenævnet, der stadfæstede kommunens beslutning, da der var tale om eksisterende bygninger, der var i rimelig god stand, og som tidligere havde været anvendt til tjenestebolig mv. Det var ikke afgørende, at boligerne i en årrække ikke havde været anvendt til boligformål.

Opførelse af et større stuehus og sidebygning med erhvervslokaler nægtet (MAD 2013.1911)

På en landbrugsejendom var det planen at nedrive størstedelen af de eksisterende bygninger og at opføre et nyt stuehus på 536 m² og en sidebygning på 868 m². I sidebygningen skulle der være værksted for bedriften og kontorer for en udlejningsvirksomhed med fire ansatte. Kommunen gav zonetilladelse bl.a. under henvisning til projektet ville forskønne ejendommen. DN påklagede.

Natur- og Miljøklagenævnet, der henviste til, at der - medmindre der foreligger særlige forhold - normalt gives afslag på stuehuse over 400 m². For så vidt angik den erhvervs-mæssige nødvendighed af sidebygningen bemærkede nævnet, at denne vurdering skulle foretages i forhold til ejendommens jordtilliggende på 36 ha og under hensyntagen til bibeholdelse af laden på 2.167 m². Et flertal (6 af 10 medlemmer) fandt, at der ikke kunne meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. M.h.t. sidebygningen henviste nævnet til, at planlovens §§ 36, 37 og 38 var møntet på etablering af erhverv i uudnyttede overflødiggjorte driftsbygninger. Nævnet ændrede herefter kommunens tilladelse til et afslag.

Solcelleanlæg kunne ikke opstilles i værdifuldt naturområde (MAD 2013.1909)

Kommunen gav af hensyn til den miljøvenlige energiforsyning lovliggende tilladelse til etablering af et solcelleanlæg med en højde på 4 m på en landbrugsejendom. Anlægget skulle også fungere som læ for kreaturer. Naboerne klagede til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet udtalte, at udbredelsen af vedvarende energi er et anerkendelsesværdigt hensyn, som efter omstændighederne bør behandles lempeligere end andre typer af anlæg i landzone, men som dog ikke tilsidesætter landskabelige interesser. Nævnet fandt, at der - uanset manglen på alternative placeringer - skulle udvises tilbageholdenhed med opstilling af fritstående anlæg i værdifulde naturområder. Kommunens tilladelse blev derfor ændret til et afslag.

Linkede afgørelser

NOMO (Natur- og Miljøklagenævnets principielle afgørelser)

Nr. 132 - Overdrevsareal indenfor en have - undtaget fra naturbeskyttelseslovens § 3

En del af et § 3-beskyttet overdrevsareal henlå som en del af en græsplæne omkring en bebyggelse. Ejeren klagede over registreringen som forhindrede ham i at etablere et nedsivningsanlæg. Da arealet i 1992 og siden 2002 havde haft karakter af have, og fordi biologiske overdrev blev omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 stk. 2, nr. 4 i 2004 med virkning fra 1. oktober 2004, fandt nævnet, at det pågældende areal ikke på tidspunktet for indførelsen af beskyttelsesordningen for biologiske overdrev var blevet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

<http://www.nmkn.dk/afgoerelser/nomo-natur-og-miljoeklagenavnet-orienterer/nomo-2014/nomo-132/>

Vejdirektoratet

Seneste afgørelser

<http://www.vejdirektoratet.dk/da/om-os/jura/afg%C3%B8relser/sider/default.aspx>

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>