

NMK2011.NMK-33-00469
MAD 2011.1941

Generel lokalplanbestemmelse om bortfald af privatretlige servitutter medførte ikke servituttortfald, og privatretlig servitut om byggelinje kunne ikke anses for bortfaldet som følge af indholdsuforenelighed med lokalplan.

1.4.4 Lokalplaner - 1.4.10 Andre planlægnings spørgsmål - 2.1.1
Kompetence - 2.3.3 Håndhævelse - 4.2.4 Servitutter

E's ejendom var omfattet af en servitut fra 1977, der bl.a. indeholdt bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder en byggelinje på 1,17 meter til skel. I 1989 vedtog kommunen en lokalplan for området med regler om bl.a. maksimal bebyggelsesprocent og bygningshøjde, men uden regler om bebyggelsens placering. I lokalplanens § 11.3 var bestemt, at lokalplanen fortrænger og erstatter private bygningsservitutter og andre tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen. I september 2010 meddelte kommunen byggetilladelse til E, og i november 2010 søgte E kommunen om dispensation fra servitutens byggelinje. Kommunen meddelte i februar 2009, at dispensation fra servituten ikke var nødvendig, da servituten måtte anses for bortfaldet med lokalplan, hvilket E's nabo N påklagede til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagenævnet lagde til grund, at en tilstandsservitut alene kan bortfalde efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, hvis servituten udtrykkeligt er anført i lokalplanen, og dette var ikke sket med den generelle formulering af lokalplanens § 11.3. Selv om en servitut i ganske særlige tilfælde kan bortfalde efter planlovens § 18 pga. indholdsuforenelighed, forelå der ikke planuoverensstemmelse efter planlovens § 18, hvorfor betingelserne ikke var opfyldt i det foreliggende tilfælde. Servitutbestemmelsen var derfor fortsat gældende, men kommunen var ikke forpligtet til at håndhæve servituten efter planlovens § 43. På denne baggrund underkendte klagenævnet kommunens fortolkning af lokalplanens retsvirkninger, men afviste at tage stilling til, om lokalplanens bestemmelser om byggehøjde havde fortrængt lokalplanens bestemmelser, da dette henhører under Statsforvaltningen som rekursmyndighed efter byggeloven.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 5. september 2011, j.nr. NMK-33-00469 Stenlille servitut

Afgørelse

i sag om Sorø Kommunes forståelse af retsvirkningen af en lokalplan 22 i relation til en tilladt opførelse af en garage med udhus på ejendommen beliggende Risagervej 27

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke tiltræde Sorø Kommunes forståelse af retsvirkningen af lokalplan 22 i relation til en tinglyst privatretlig servitut, således som denne forståelse er kommet til udtryk i kommunens afgørelse af 9. februar 2011. Nævnet afviser samtidig at realitetsbehandle spørgsmålet om, hvorvidt de generelt fastsatte bestemmelser i byggelovgivningen om bebyggelsens højde måtte være fortrængt af lokalplanens bestemmelser, idet Natur- og Miljøklagenævnet ikke er rette klagemyndighed desangående.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Ejeren af naboejendommen - beliggende Risagervej 25 - har påklaget kommunens afgørelse/vurdering til Natur- og Miljøklagenævnet med brev af 7. marts 2011.

Der er samme dato indgivet klage til Statsforvaltningen Sjælland om bl.a. ovennævnte spørgsmål om, hvorvidt de generelt fastsatte bestemmelser i byggelovgivningen måtte være fortrængt af lokalplanen. Statsforvaltningen har den 11. april 2011 truffet afgørelse om at afvise klagen fra realitetsbehandling, idet klagen efter statsforvaltningens opfattelse var for sent indgivet.

Sagens oplysninger

Lokalplan 22 fra 1989 for et område i Stenlilles sydlige del fastsætter i afsnit 7 bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Der er i afsnit 7.1 fastsat bestemmelser om den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, ligesom der i afsnit 7.2 er fastsat bestemmelse om det maksimalt tilladt etageantal.

Der er i afsnit 7.3 fastsat, at bygningernes facadehøjde ikke må overstige 3 m, men der er ikke fastsat bestemmelser i lokalplanen om selve bygningshøjden. Efter lokalplanens afsnit 7.5 må en eventuel kælder ikke have loftet beliggende mere end 20 cm over terræn.

Der er ikke i lokalplanen fastsat bestemmelser om bebyggelsens placering.

Der er fastsat følgende bestemmelse i afsnit 7.4:

"Tagenes vinkel målt på det vandrette plan skal ligge mellem 25 og 50 grader."

Der er i lokalplanens afsnit 11 oplyst om planens retsvirkninger, idet der i afsnit 11.3 er fastsat følgende bestemmelse:

"For det område, der omfattes af Lokalplan nr. 22, fortrænger og erstatter denne lokalplan de forordninger og bestemmelser, der måtte være i form af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplan 22."

Der er på ejendommen i 1977 tinglyst en deklaration på ejendommen, idet den tidligere Stenlille Kommune som daværende ejer af ejendommen pålagde kommunen selv og efterfølgende ejere en række bestemmelser om udstykning, anvendelse samt bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., herunder en bestemmelse om en byggelinje (servitutens § 6).

Kommunen meddelte den 1. september 2010 byggetilladelse til opførelse af bebyggelse på ejendommen beliggende Risagervej 27. Ejendommens ejer ansøgte med breve af 28. november 2010 og 29. november 2010 kommunen om dispensation fra servitutens § 6 til en overskridelse af den fastlagte byggelinje med 1,17 m.

Kommunen traf med 9. februar 2011 afgørelse om, at en sådan dispensation ikke var fornøden, idet servituten efter kommunens opfattelse var fortrængt af lokalplanen.

Kommunen besvarede med brev af 25. februar 2011 en henvendelse fra klageren, idet kommunen bl.a. tilkendegav, at lokalplanen efter kommunens opfattelse havde fortrængt byggelovgivningens generelt fastsatte bestemmelser om bebyggelsens højde, herunder for bebyggelse, der opføres i skel.

Der er i klagen anført, at den i servituten fastsatte byggelinje ikke er ophævet med lokalplanen.

Der er i klagen videre anført, at byggelovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde vil skulle overholdes uanset lokalplanens bestemmelser.

Kommunen har med brev af 10. juni 2011 udtalt sig over klagen, men har ikke kommenteret de af klager rejste spørgsmål.

Ejeren af ejendommen beliggende Risagervej 27 har med brev af 3. august 2011 oplyst Natur- og Miljøklagenævnet om ovennævnte klage til Statsforvaltningen Sjælland samt om statsforvaltningens afgørelse af 11. april 2011. Ejeren har anført, at Natur- og Miljøklagenævnet således alene kan tage stilling til kommunens afgørelse af 9. februar 2011.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven.

Den i 1977 tinglyste deklaration er en privatretlig servitut, som kommunen som daværende grundejer har pålagt ejendommen. Der er tale om en tilstandsservitut, som bl.a. indeholder den i klagen nævnte byggelinje.

Kommunen har i afgørelsen af 9. februar 2011 forudsat, at lokalplanen har fortrængt denne servitutbestemmelse. Det er et retligt spørgsmål, som Natur- og Miljøklagenævnet kan behandle, om kommunens retsopfattelse er korrekt.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelse om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Der er ikke i lokalplan 22 fastsat en sådan bestemmelse, idet servitutten fra 1977 ikke er udtrykkeligt angivet i lokalplanens afsnit 11.3. Servitutbestemmelsen om byggelinjen er således ikke ophævet med lokalplanen.

En tilstandsservitut vil i ganske særlige tilfælde kunne være fortrængt af en lokalplan som følge af planlovens § 18. Det er imidlertid en forudsætning herfor, at der er tale om indholdsmæssig uforeneligt, således at servitut og lokalplan ikke ville kunne opfyldes samtidig.

Der er ikke i dette tilfælde tale om en sådan uforenelighed, hvorfor servitutbestemmelsen om byggelinjen ikke er bortfaldet.

Kommunens retsopfattelse med hensyn til servitutbestemmelsen er således ikke korrekt.

Servitutbestemmelsen gælder fortsat, og kommunen kan - hvis den ønsker det - håndhæve denne efter bestemmelsen i planlovens § 43, ligesom kommunen vil kunne gøre sin påtaleret gældende i privatretligt regi. Om kommunen - som eneste påtaleberettiget efter servitutbestemmelsen - måtte være privatretligt forpligtet til at udnytte denne påtaleret af hensyn til de servitutberettigede, må i givet fald søges løst gennem civilretligt søgsmål ved domstolene.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om bebyggelsens højde. Om bestemmelser i lokalplanen måtte have fortrængt de i byggelovgivningen generelt fastsatte bestemmelser om bebyggelsens højde, må i givet fald afgøres efter byggelovgivningen, hvor Statsforvaltningen for Sjælland - der har afvist klagen over dette spørgsmål som for sent indgivet - er rette klagemyndighed.

Natur- og Miljøklagenævnet er således ikke rette klagemyndighed, hvorfor denne del af klagen afvises fra realitetsbehandling.