

U.1999.1630V

Påtaleberettiget kommune kunne ikke pålægges at påtale eller at tillade andre at påtale overtrædelse af servitut om forbud mod udlejning til andre end personer med dansk indfødsret eller hjemsted i Danmark.

Forvaltningsret 123.1 og 123.2 - Udlændinge 8.3 og 8.9 - Miljøret 4.2.

Kommune K havde i 1971 overtaget påtaleretten vedrørende en servitut, i hvilken det bl.a. var bestemt, at bygninger på nogle parceller kun måtte udlejes til »personer eller institutioner, der har dansk indfødsret eller hjemsted i Danmark«. Grundejerforeningen G ønskede i 1993 at anlægge sag mod nogle grundejere, der ved ikke erhvervs-mæssig udlejning overtrådte servitutten, men K nægtede at tiltræde sagsanlægget og vedtog, at man ikke ønskede at påtale overtrædelser af servitutten. K vedtog senere, at servitutbestemmelsen kunne aflyses, hvis den enkelte grundejer ønskede det. G anlagde retssag mod K med påstand om, at K skulle anerkende at være forpligtet til at påtale overtrædelser af servitutten og til, i det omfang K ikke selv ønskede at anlægge retssag vedrørende overtrædelser af servitutten at skulle give G tilladelse til at anlægge sådanne retssager. Da påtaleretten i 1971 i sin helhed var overført til K uden betingelser af nogen art, måtte K være berettiget til inden for grænserne for forsvarligt og sagligt skøn at disponere over servitutten, herunder også lade den afløse, og i det omfang disse grænser overholdtes, kunne K ikke tilpligtes at påtale eller at tillade andre at påtale overtrædelse af servitutens bestemmelser. Der var ikke grundlag for at tilsidesætte K's skøn over, at servitutten på grund af udviklingen såvel i retstilstanden som i samfundet generelt ikke burde håndhæves, og K blev herefter frifundet for G's krav.[1]

V.L.D. 3. juni 1999 i anke 7. afd. B-0396-98

(John Lundum, Fritse Hove, Annette Dellgren).

Foreningen af grundejere ved Grærup Strand Nord v/formanden, advokat Poul Møller (adv. Poul Møller, Kolding)

mod

Blåvandshuk Kommune (adv. Søren Dueholm, Varde).

Varde Rets dom 6. februar 1998.

I 1916 blev stiftet et selskab »A/S 12. maj« med det formål at indkøbe arealer i Grærup. I 1959 begyndtes udstykning af arealet. Ved salg af de udstykkede parceller i løbet af 1960'erne blev forskellige bestemmelser i skøderne lyst servitutstiftende, herunder blandt andet følgende :

» . . .

Det er dog tilladt at udleje den på parcellen opførte bygning til beboelse for een familie eller enkelte personer, blot må lejerne stedse opfylde de nedenfor i punkt D opstillede betingelser for at være ejer af parcellen.

D. Kun personer eller institutioner, der har dansk indfødsret eller hjemsted i Danmark, kan blive ejer af ejendommen.«

I 1971 blev påtaleretten vedrørende denne bestemmelse i forbindelse med likvidation af selskabet overført til Blåvandshuk kommune.

Ved Vestre Landsrets kendelse af 19. december 1974 og Vejle civilrets dom af 20. august 1975 blev fastslået, at servitutens forbud mod udlejning er i strid med lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af race med mere, og at servitutten derfor ikke kan håndhæves overfor erhvervs-mæssig udlejning. Sagerne var anlagt af henholdsvis Blåvandshuk kommune ved Foreningen af Grundejere ved Grærup Strand Nord og af grundejerforeningen med kommunens tiltræden.

I 1993 ønskede grundejerforeningen at anlægge sag mod nogle grundejere, der ved ikke erhvervs-mæssig udlejning overtrådte servitutten. Kommunen nægtede at tiltræde sagsanlæg, og foranlediget af grundejerforeningens henvendelse vedtog kommunalbestyrelsen den 14. september 1993, at man ikke ønskede at påtale overtrædelse af servitutten. Efterfølgende blev den 8. februar 1994 vedtaget, at servitutbestemmelsen ville kunne aflyses, hvis den enkelte grundejer ønskede det.

Kommunen orienterede ved skrivelse af 25. maj 1994 de berørte grundejere om sagens forløb og om muligheden for at få servitutten afløst. Der er sket visse afløsningsninger.

Under denne sag har sagsøger Foreningen af Grundejere ved Grærup Strand Nord påstået sagsøgte Blåvandshuk kommune tilpligtet som enepåtaleberettiget at anerkende at være forpligtet til at påtale overtrædelser af servitut pålagt de enkelte grunde i »12. maj-området«, hvorefter sommerhusene kun må udlejes til personer eller institutioner, der har dansk indfødsret eller hjemsted i Danmark, og til, i det omfang sagsøgte ikke selv ønsker at

1631

anlægge retssag vedrørende sådanne overtrædelser, at meddele sagsøger tilladelse til at anlægge sådanne retssager mod de enkelte grundejere i området, som overtræder servitutten ved udlejning i strid med denne.

Sagsøger har endvidere nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at tinglyse servitutten påny på ejendomme, hvor sagsøgte har foranlediget denne afløst.

Sagsøgte har påstået frifindelse, idet det *principalt* gøres gældende, at sagsøgte efter servitutten er enepåtaleberettiget og har adgang til at dispensere, hvorfor sagsøgte er berettiget både til nægte at anlægge eller acceptere anlæggelse af retssag om overtrædelse af udlejningsforbuddet og til at medvirke til afløsning af servitutten. Sagsøgte har *subsidiært* gjort gældende, at servitutbestemmelserne er i strid med Romtraktatens artikel 7 og 65 jf. artikel 59 stk. 1.

Retten har besluttet, at spørgsmålet om sagsøgte's principale anbringelse om frifindelse allerede på grundlag af national ret i medfør af retsplejelovens § 253 behandles og afgøres særskilt.

Sagsøger har gjort gældende, at sagsøgte ikke alene har påtaleret, men også i et vist omfang må have pligt til at opretholde servitutten og påtale overtrædelse. Overførelsen i 1971 til sagsøgte er sandsynligvis sket for at sikre en uvildig instans som påtaleberettiget, og sagsøgte, der må anses at have påtaget sig at videreføre udøvelsen af servitutten i henhold til dens ordlyd og den ånd, som lå bag dens tilblivelse, kan ikke nu undlade at udøve påtaleretten endside lade servitutten afløse uden nogen reel begrundelse udover en ubestemt henvisning til udviklingen. Sagsøgte må være forpligtet til at fastholde servitutten og påtale overtrædelse af dens bestemmelser, så længe nogen overhovedet kan tænkes at have en reel interesse i at opretholde den. At sagsøgte formelt er legitimeret til at lade servitutten afløse, er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at sagsøgte reelt er berettiget dertil. Dispensationsadgangen i servitutten giver heller ikke sagsøgte hjemmel til ganske generelt at undlade påtale eller afløse, og dispensationsmuligheden bør fortolkes på den for grundejerne mindst byrdefulde måde. Sagsøgte kan vedrørende servitutbestemmelserne foretage et skøn; men dette skøn skal udøves forsvarligt, og i det omfang baggrunden for sagsøgte's holdning er egne interesser såsom at fremme turismen ved at intensivere udlejningen, foreligger der magtfordrejning. Sagsøger bestrider endvidere, at servitutten vil kunne ophæves ved en lokalplan, idet dette vil være i strid med de formål, der kan varetages gennem en lokalplan. Vedrørende sine egne motiver har sagsøger understreget, at man ikke ønsker at diskriminere, hvorved henvises til, at servitutten ikke udelukkende foreskriver statsborgerskab, men blot bopæl her i landet. Sagsøgte's motiv er udelukkende at sikre et mindre, beskyttet område, hvor man kan hygge sig i fred og ro. De enkelte grundejere kan nok ikke anses

berettigede til at stå for eventuelle søgsmål; men det er almindeligt antaget, at det kan overlades til en organisation som sagsøger at foretage det fornødne, hvis sagsøgte ikke selv ønsker at stå for søgsmål vedrørende servitutovertrædelser. Dette har sagsøgte da også tidligere anerkendt, jf. sagerne afgjort i 1974 og 1975.

Sagsøgte har henvist til, at ved overførslen af påtaleretten i 1971, der iøvrigt ikke skete på sagsøgtes initiativ, blev vedrørende visse andre servitutbestemmelser bestemt gensidig påtaleret, mens påtaleretten for så vidt angår den her omhandlede servitut udelukkende blev tillagt sagsøgte. Der kan derfor ikke indfortolkes nogen form for gensidig påtaleret. Sagsøgte er berettiget til at udøve skøn i sin administration af servituten, men er naturligvis på dette som på alle områder underlagt kravene til forsvarlig forvaltning. De tilfælde, hvor der for en påtaleberettiget kommune også er blevet statueret pligt til at påtale, har været helt konkrete. Afgørelserne fastslår, at udgangspunktet er en ret for kommunen til at skønne, og at kommunerne blev pålagt at påtale servituten, havde baggrund i en helt konkret urimelighedsbedømmelse. Sagsøgtes nægtelse af at påtale og tilbuddet om at give samtykke til aflysning, hvis grundejerne begærer det, er blot en udøvelse af den dispensationsadgang, der er tillagt sagsøgte i servituten. Motivet hertil er ikke hensynet til kommunens egne interesser. Det lille område har ikke nogen som helst afgørende betydning for kommunens eventuelle turistudvikling. Baggrunden er, at det ikke skønnes rimeligt at håndhæve en servitut, som i dag antageligt ikke ville kunne tinglyses. Det er rigtigt, at dommene fra 1975 og 1976 kun fastslog, at servituten på grund af lov om forbud mod forskelsbehandling ikke kunne håndhæves overfor erhvervsmæssig udlejning; men forholdene har ændret sig drastisk siden da, og i dag må lovens principper anses generelt gældende også udenfor erhvervsforhold, hvortil kommer spørgsmålet om EU-reglerne. Det er lovligt og forsvarligt for sagsøgte at skønne, at servitutbestemmelsen må vige for disse principper og den i dag eksisterende retstilstand. Sagsøgte ville kunne opnå bortfald af servituten gennem vedtagelse af lokalplan, men har netop udvist god forvaltningsskik ved at vælge den mindre indgribende løsning at tilbyde aflysning til alle og kun aflyse på de ejendomme, hvis ejer begærede det.

Retten skal udtale :

Påtaleretten blev i 1971 i sin helhed overført til sagsøgte alene uden betingelser af nogen art.

Sagsøgte må herefter være berettiget til indenfor grænserne for forsvarligt og sagligt skøn at disponere over servituten, herunder også lade den aflyse, og i det omfang disse grænser overholdes, kan sagsøgte ikke tilpligtes at påtale eller at tillade andre at påtale overtrædelser af servituttens bestemmelser.

1632

Retten finder ikke grundlag for at tilsidesætte sagsøgtes skøn over, at servituten på grund af udviklingen såvel i retstilstanden som i samfundet generelt, ikke bør håndhæves.

Sagsøgtes frifindelse påstand tages derfor til følge. - - -

Vestre Landsrets dom.

- - - For landsretten har appellanten, Foreningen af grundejere ved Grærup Strand Nord v/formanden, advokat Poul Møller, nedlagt påstand om, at dommen ophæves og sagen hjemvises til fornyet behandling ved byretten.

Indstævnte, Blåvandshuk Kommune, har påstået dommen stadfæstet, dog således at der tilkendes indstævnte sagsomkostninger for begge retter.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedure for byretten.

Landsrettens bemærkninger:

Af de grunde, som er anført af byretten, stadfæster landsretten dommen.

Thi kendes for ret:

Den indankede dom stadfæstes.

- - -

1. U 1939.292 H, U 1948.285 Ø, U 1972.918 V, U 1975.438 V, U 1976.705. (De 2 sidstnævnte domme vedrører samme servitut) og U 1993.72 H.