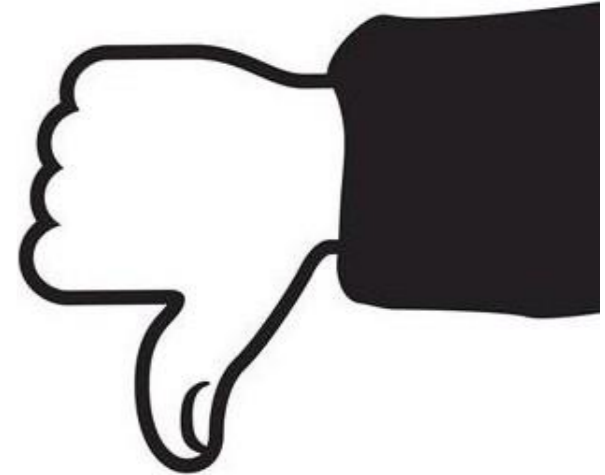


# Ejerlav i klemme

En banal byggesag om opførelse af en altan er ifølge landinspektør Lars Ramhøj blevet håndteret ufikst af kommunen og problematisk af Natur- og Miljøklagenævnet, og det giver et sagesløst ejerlav store problemer.



**V**i befinder os i et sommerhusområde, der er omfattet af en deklaration, som fastlægger restriktive bestemmelser om bl.a. bygningernes udformning. Ejerlavet og kommunen er påtaleberettiget.

For sommerhusene langs den vej, ejendommen i denne sag ligger på, er det bl.a. fastsat, at der inden for området kan opføres "bygninger som beskrevet og vist på bilag S (hustype D)." På deklarationens bilag S, hvortil der er henvist fra deklarationstekstens § 3, er der tegnet en tværprofil, og der er på bilagets tekst-del anført følgende:

"Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tætskraverede tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil."

Ejeren ønskede at etablere en altan på førstesalen på den ene gavl (se tegning) og sendte derfor en byggeansøgning til kommunen. Kommunen mente, at altanen ikke respekterede deklarationsbestemmelserne og afslog ansøgningen med den begrundelse, at "der efter servitutten ikke er mulighed for at opføre en altan som ansøgt".

Selv om kommunen er påtaleberettiget i henhold til deklarationen, angav kommunen planlovens § 43 (muligheden for at håndhæve lokalplanservitutter) som hjemmel for sin afgørelse.

Bygherren klagede til Natur- og Miljøklagenævnet og anførte i sin klage, at der ikke på de skitser, der findes i deklarationen, er nævnt noget med hensyn til terrasser på 1. plan. Det er tværtimod net-

op anført, at bl.a. terrasser kan opføres ud over det på skitsen for hus type D angivne tværsnit. Det mente klagerne også omfattede terrasser opført som en altan.

Ejerlavet blev senere i sagsforløbet involveret i sagen og tilkendegav da, at det mente, at der efter deklarationen ikke er "mulighed for at opføre en altan som ansøgt", medmindre taget blev forlænget ud over altanen, som på andre huse med altan.

## KLAGENÆVNETS BEMÆRKNINGER OG AFGØRELSE

Natur- og Miljøklagenævnet vurderede, "at det ikke med den fornødne klarhed og præcision af denne bilagstekst fremgår, at en altan ikke er omfattet af denne undtagelsesbestemmelse enten direkte som en terrasse eller som en i forhold til en terrasse lignende bygningsdel". Kommunens afgørelse blev derfor ophævet som ugyldig.

På den baggrund meddelte kommunen ejeren, at den ikke havde hjemmel i planlovens § 43 til at nægte den ansøgte altan. Videre tilkendegav kommunen, at det forhold, at ejerlavet som påtaleberettiget ikke vil tillade etablering af den ansøgte terrasse, var et privatretligt spørgsmål, som kommunen ikke kan forholde sig til. Kommunen tilkendegav derfor over for ejeren, at den forventede at give byggetilladelse.

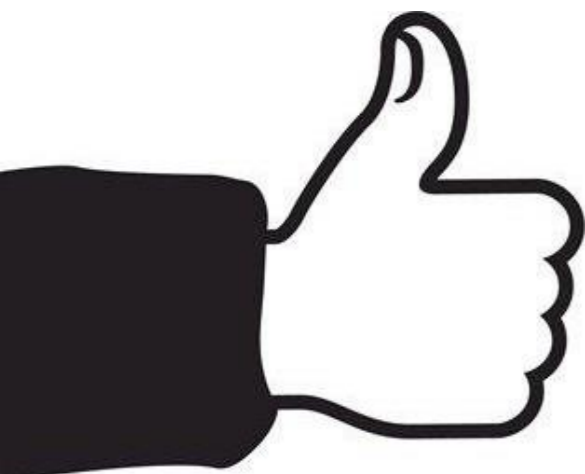
## EJERLAVET I EN KLEMME

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse gav ejerlavet problemer. For ejeren stod nu med en klageafgørelse som ikke harmonerede med ejerlavets forståelse af deklarationen og med udsigt til, at ejeren

ville få en byggetilladelse. Ejerlavet meddelte derfor ejeren, at det som påtaleberettiget i henhold til den tinglyste deklaration fastholdt sin afvisning af lovligheden af etablering af altanen, og at den ville udtage stævning, hvis altanen blev opført. En sådan tilkendegivelse vil have betydning, hvis ejeren opfører altanen. For kommer det til retssag, og bliver altanen her fundet deklarationsstridig, kan ejeren ikke påberåbe sig værdispildsbetragtninger imod et krav om fjernelse. Altanen vil jo i så fald være opført i ond tro.

Ejerlavet rettede derfor henvendelse til nævnet, fordi den fandt, at sagsbehandlingen var kritisabel. Ejerlavet fandt det helt uforståeligt, at en altan kunne opfattes som "en terrasse, eller som en i forhold til en terrasse liggende bygningsdel" (terra =jord). Ejerlavet følte sig også overbevist om, at en altan ikke kunne rummes inden for bilagsteksten, der tillader, at udhæng, terrasser, skorsten, varmepumpeskabe og lignende (almindeligt bygningstilbehør) må opføres ud over tværprofilen. Sagsbehandleren i nævnet henholdt sig i sit svar til den trufne afgørelse og de bemærkninger, der er anført i citationstegn nedenfor.

Ejerlavet fandt det også kritisabelt, at nævnets afgørelse var foretaget som en ren ordfortolkning (eller som sagsbehandleren udtrykte det, at der "alene har været tale om en retlig vurdering"). For byggesagen omfatter et sommerhus i et ganske særligt sommerhusområde, idet det er fredet og som følge deraf med meget restriktive bestemmelser for såvel



udearealer og bygninger. Bestemmelser, som skiftende bestyrelser med stor veneration har håndhævet gennem mange år. Det overordnede karakteristika for området – ud over en meget stor hensyntagen til den særlige natur – er, at hensynet til det individuelle viger i forhold til helheden.

Og man kan jo ikke skrive alle virkelighedens tilskikkelser ind i en deklARATIONSTEST. Så er der tvivl, er det som bekendt en god ide at søge en forståelse i formålet og i de faktiske forhold. Havde man gjort det, ville man kunne se, at taget på alle de huse, hvor der altan, er forlænget ud over altanen, som da befinder sig inden for bygningsprofilen (se foto).

Ejerlavet kritiserede endelig, at nævnet ikke anså ejerlavet for at være part i sagen. Efter ejerlavets opfattelse viser sagen med al tydelighed, at ejerlavet har en væsentlig, individuel retlig interesse i sagen. Havde nævnet partshørt ejerlavet, ville det jo også have haft et mere fyldestgørende afgørelsesgrundlag.

#### EFTERSKRIFT

Når ejerlavet er pikeret i denne sag, er det fordi nævnets afgørelse udhuler deklARATIONEN, og fordi det er ejerlavet, der får alt besværet (retssager er dyre, også selv om man vinder dem).

Når kommunen ikke bruger sin påtale ret ifølge deklARATIONEN, men sin legale påtaleret ifølge planlovens § 43, skyldes det, at det giver bedre håndhævelsesmuligheder (fx ved forbud og påbud), at det er hurtigere og mere effektivt, men frem for alt, at det giver borgeren klagemuligheder i modsætning til privatretlig påtale, hvor borgeren er henvist til at gå til domstolene. <<

PS: Forfatteren er formand for omtalte ejerlav.

