

Fra: Jan E. Jørgensen [mailto:JAJ@horten.dk] **Sendt:** 20. april 2011 14:11 **Til:** 'Gitte Jørgensen (Ejendom og Byggeri)' **Cc:** Bo Maltesen **Emne:** SV: J.nr. 151199 - Planret - servitutter - Korshage Grundejerforening

Kære Gitte Jørgensen

Det må siges at være et rimeligt ønske at få det tilsendt, som man betaler for. Mit e-mail notat ses herunder.

God påske.

Venlig hilsen

Jan E. Jørgensen

Status på servitut for område beliggende inden for lokalplan 58, Nykøbing-Rørvig Kommune

Dette notat omhandler alene, hvorvidt en servitut for et sommerhusområde beliggende inden for Lokalplan 58, Nykøbing-Rørvig Kommune (nu Odsherred Kommune) fortsat er gældende, og i hvilket omfang.

Det fremgår af lokalplanens § 7.3, at *"Før der gives tilladelse til bebyggelse inden for Korshage grundejerforenings område skal der indhentes udtalelse fra grundejerforeningen."*

Denne bestemmelse er blevet underkendt af Naturklagenævnet (nu Natur- og Miljøklagenævnet) i en afgørelse af 26. maj 2010.

Opmærksomheden henledes på, at høringsbestemmelsen under alle omstændigheder ikke var andet og mere end en ret til at blive hørt, hvorfor grundejerforeningen ikke i medfør af lokalplanbestemmelsen, som nu er kendt ugyldig, var udstyret med en egentlig godkendelseskompetence.

Grundejerforeningen vil i medfør af planlovens § 20, stk. 1, nr. 1 skulle høres, såfremt en byggetilladelse forudsætter, at der meddeles dispensation fra den gældende lokalplan.

Ombudsmanden har i en ny og ret vidtgående udtalelse af 5. januar 2011

tilkendegivet det synspunkt, at naboer i medfør af reglerne om partshøring i forvaltningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., har krav på at blive hørt i forbindelse med udstedelse af en byggetilladelse selv i tilfælde, hvor det ansøgte er i fuld overensstemmelse med en gældende lokalplan. Dette skyldes, at kommunen i sådanne tilfælde har mulighed for at forhindre et byggeri ved at udstede et forbud i medfør af planlovens § 14.

Kommunen vil således kunne vælge at partshøre grundejerforeningen i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser inden for lokalplanområdet under henvisning til ombudsmandens udtalelse.

De servitutter, der findes i lokalplanområdet, er fortsat gældende i det omfang, de er forenelige med lokalplanens bestemmelser, hvilket fremgår udtrykkeligt af lokalplanens § 9.1. Dette ville være gældende også uden den pågældende lokalplanbestemmelse, idet det fremgår af planlovens § 18, at servitutter, der er uforenelige med en lokalplan, automatisk bortfalder med lokalplanens vedtagelse – og altså modsætningsvist, at servitutter, der er forenelige med lokalplanens bestemmelser ikke bortfalder. Det kan dog være uklart, i hvilket omfang der er en sådan uforenelighed, hvorfor det i den kommenterede planlov anbefales, at kommunerne benytter hjemmelen i planlovens § 15, stk. 2, nr. til 16 til udtrykkeligt at angive, hvilke servitutter, der helt eller delvist bortfalder med lokalplanens vedtagelse.

Den relevante bestemmelse i nærværende sag er servituttens bestemmelse om, at *"Forinden bygningsarbejdet, derunder forandringer, påbegyndes, skal tegningen godkendes af A/S Korshage med hensyn til servitutter samt med hensyn til bebyggelsens udseende."* Der er tale om en bestemmelse, der udstyrer grundejerforeningen med en egentlig form for vetoet, idet det ikke fremgår under hvilke betingelser, grundejerforeningen vil kunne nægte at godkende tegningerne m.h.t. bebyggelsens udseende.

Der kan optages bestemmelser i en lokalplan vedr. bebyggelsens udseende, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 3 (ejendommens størrelse og afgrænsning), nr. 6 (bebyggelsens beliggenhed på grundene), nr. 7 (bebyggelsens omfang og udformning, herunder til regulering af bolig-tæthed) og nr. 14 (bevaring af eksisterende bebyggelse).

Kommunalbestyrelsen har benyttet denne hjemmel til at optage

bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens udseende, hvilket er kommet til udtryk bl.a. i §§ 7.1, 7.2., 7.4 og 7.5.

Det må således antages, at de reguleringer, som nyt byggeri er underlagt i medfør af lokalplanen, afløser den helt generelle reguleringsbestemmelse i servitutten, hvorefter grundejerforeningen var udstyret med en egentlig vetoret.

Nyt byggeri skal således for så vidt angår bebyggelsens udseende herefter alene overholde lokalplanens bestemmelser, og grundejerforeningen har ikke siden vedtagelsen af lokalplan 58 i 1993 haft en vetoret i den henseende, hvilket grundejerforeningen i øvrigt heller ikke ville have, selv om lokalplanens § 7.3 havde været gyldig.

Det skal således anbefales, at kommunalbestyrelsen vedtager en ny lokalplan – f.eks. en bevarende lokalplan – der nøje regulerer nye bebyggelser i lokalplanområdet. Grundejerforeningen vil i høringsfasen i forbindelse med et sådant lokalplanforslag kunne fremkomme med sine synspunkter vedrørende lokalplanens indhold.

Vi bistår gerne i forbindelse med udarbejdelse af en sådan.

Det ligger uden for rammerne af dette notat at afgøre i hvilket omfang servitutts bestemmelser i øvrigt måtte være gældende.

Med venlig hilsen **Jan E. Jørgensen** Advokat Dir +45 3334 4221
Mob +45 5234 4221 Sekretær: Anne Birgitte Kjerulff Dir +45 3334
4252 **HORTEN**

HORTEN Philip
Heymans Allé
7 2900
Hellerup Tel +45
3334 4000 Fax
+45 3334
4001 www.hortenk

