

OFJ/ass

OPGAVE: KIBÆKSAGEN

Deklaration

I september 1974 lod Askov kommune tinglyse en deklaration på en fast ejendom i Kibæk, der tilhørte kommunen, og hvorpå der var planlagt udstykket et større antal parcelhusgrunde. Deklarationen indeholdt bl.a. følgende bestemmelse:

"Bygningshøjden må ikke overstige 3,2 m målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Bygningshøjden beregnes fra niveauplan, som i almindelighed fastsættes som terrænets højde i midtpunktet af grundens grænse mod vej".

I slutningen af deklarationen hedder det, at kommunalbestyrelsen er berettiget til at dispensere fra foranstående bestemmelser, og at kommunalbestyrelsens afgørelser er "endelige og inappellable".

Det niveauplan, der er nævnt i deklarationen, og som også er omtalt i den for området gældende byplanvedtægt, er fastsat i henhold til bygningsreglementets kapitel 3.1.1., stk. 3, og vedtaget på et kommunalbestyrelsesmøde den 10. juni 1974. Det hedder nærmere i den vedtagne beslutning, at der som grundlag for niveauplaner vedrørende beboelse gælder følgende generelle bestemmelser: "Højden af bebyggelsen til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, må højst være 3,20 m over naturligt terræn, målt i det bebyggede areals midtpunkt".

Sagsforløb

Slagteriarbejder S erhvervede en af de pågældende grunde, og fik i juni 1976 byggetilladelse til at opføre et enfamiliehus med udnyttet tagetage på grunden. Byggetilladelsen var bl.a. betinget af, at der blev fremsendt sokkelattest straks, når sokkelen var støbt. I begyndelsen af juli 1976 blev landinspektør L anmodet om at udstede sokkelattest, men da L fandt, at sokkelen var støbt 0,45 m for høj, ansøgte han straks på S's vegne kommunen om dispensation. Inden der var taget stilling til denne ansøgning, var det fra kommunens side meddelt S, at byggeriet skulle standses. Den 23. august 1976 meddelte kommunen afslag på ansøgningen med den begrundelse, at der "det pågældende sted intet er til hinder for, at byggeriet kan sænkes 0,45 m. Opmarksomheden henledes på bestemmelsen i deklarationen om, at kommunalbestyrelsens afgørelser er endelige og inappellable".

Afslaget blev påklaget til Ringkøbing amtsråd af S's arkitekt, der bestred den af kommunen anlagte fortolkning af deklarationen. Kommunen havde taget sit udgangspunkt i det regulerede terræn ved

bagkant fortov, d.v.s. i realiteten kantstenskoten, uanset om vejen var "skåret ned" i terrænet. Efter arkitektens opfattelse måtte man derimod tage udgangspunkt i det naturlige terræn ved fortovets bagkant, og herefter var sokkelen ikke støbt for højt.

Den 1. november 1976 fik arkitekten telefonisk oplyst hos amtskommunen, at man ville tiltræde hans fortolkning af bestemmelsen i deklarationen, og S genoptog herefter byggeriet. Kommunen som ikke var bekendt med denne telefoniske oplysning anmodede i skr. af 3. november S om omgående at standse arbejdet og gjorde opmærksom på, at der ellers ville blive indledt straffesag.

Efter at amtsrådet i skr. af 5. november havde meddelt Askov kommune sin afgørelse, skrev kommunen den 9. november til S, at man ville indbringe sagen for boligministeriet. Det hedder endvidere i skrivelsen, at "opmarksomheden skal henledes på kommunens skrivelse af 3. november 1976, og at evt. videreførelse af byggeriet under sagens videre forløb er på Deres eget ansvar og risiko".

Ved skr. af 16. december 1976 blev den af kommunen indgivne klage afvist, da det efter "boligministeriets opfattelse følger af almindelige forvaltningsretlige principper, at en kommunalbestyrelse som bygningsmyndighed ikke er beføjret til at påklage en af en overordnet myndighed i medfør af byggeloven truffen afgørelse".

S genoptog herefter byggeriet, der blev fuldført med 4 måneders forsinkelse. På grund af forsinkelsen led S et tab på ca. 58.000 kr. bl.a. i form af rentetab ved forsinket salg af tidligere bolig, og meromkostninger ved vinterbyggeri.

Spørgsmål

1. Har kommunen ret til at forlange byggeriet standset, indtil der er truffet afgørelse vedr. landinspektørens dispensationsansøgning?
2. Har S klageadgang til amtsrådet?
3. Er du enig i den af amtsrådet anlagte fortolkning af deklarationen?
4. Hvornår kan S lovligt genoptage det påbegyndte byggeri?
5. Har kommunen ved sin handle måde pådraget sig erstatningsansvar over for S?
Har landinspektøren?