

Til Grundejerforeningen

Orientering: Kommunens håndhævelse af servitut for jeres bebyggelse

Da jeres bebyggelse blev opført, tinglyste byggefirmaet IBYCO en servitut hvor der står, at bygninger ikke må forandres uden kommunens tilladelse.

Alle ændringer vi efterfølgende har godkendt, er blevet til retningslinjer over mulige forandringer. Hvis et byggeønske var i overensstemmelse med retningslinjerne, har vi undladt at benytte påtaleretten og valgt ikke at håndhæve servitutten.

Nye ønsker har næsten hver gang været forbi jeres generalforsamling til behandling. Og kommunen har bagefter taget udgangspunkt i generalforsamlingens beslutning, når vi har afgjort sagerne over for de bygningssejere der har ønsker nye forandringer. Intentionen har været at understøtte det lokale demokrati i grundejerforeningen.

Vi ændrer procedure

Efter flere afgørelser i Planklagenævnet fra andre kommuner, er vi blevet klar over, at vi ikke kan fortsætte proceduren med at generalforsamlingen få afgørende indflydelse på kommunens tilladelser.

Kommunen må ikke stille betingelser til hvordan afvigelser skal udformes. Vi kan enten håndhæve servitutten i overensstemmelse med dens ordlyd eller helt undlade at håndhæve den. Det betyder at vi kun kan tage stilling til ansøgning og enten sige ja eller nej. Tilpasningskrav fra generalforsamlingen kan vi ikke gøre en tilladelse betinget af.

Kommunen skal i hver enkelt sag vurdere konsekvensen af en forandring uanset om kommunen tidligere har givet tilladelse. Retningslinjerne er nu alene et 'katalog' over tidligere tilladelser, de er ikke retsligt gældende i sig selv. Bygningsforandringer der ikke følger retningslinjerne, kan kommunen derfor ikke afvise alene med henvisning til retningslinjerne.

Samtidig skal kommunen have en aktuel, offentlig, planlægningsmæssig interesse i, at servitutbestemmelsen overholdes. Og kommunen skal kunne begrunde forskelle mellem tilladelser i sager der umiddelbart er sammenlignelige, som f.eks. tilladelser i de tre IBYCO-bebyggelser. Det er ikke nok at generalforsamlingerne i de tre foreninger har forskellige holdninger.

Kommunen kan derfor godt vælge at give tilladelser til forandringer, som generalforsamlingen har forkastet.

Det gælder særligt når kommunen gennem kommuneplanen har givet grundejerne udsigt til nye muligheder ved kommende lokalplanlægning.

Med venlig hilsen

Torsten Lindberg
Specialkonsulent
Center for Teknik / Plan, Byg og Miljø