



SLAGELSE
KOMMUNE

HR og Udvikling
Byrådssekretariatet

26. august 2016
Sagsid.: 330-2016-61218

Kontaktperson:
Jacob Neuer

NOTAT om skeloverskridende byggeri

Center for Teknik og Miljø har bedt om en vurdering af sagsforløbet i sagen. Byrådssekretariatet har set på lovgivningen og på Center for Teknik og Miljø's redegørelse for sagen.

Konklusion

Byrådssekretariatet finder ikke, at der har været forhold ved byggetilladelse eller ved den efterfølgende sagsbehandlingen som kan kritiseres. Kommunens afgørelser har været lovlige, og er flere gange blevet prøvet af andre myndigheder.

Efter Byrådssekretariatets vurdering, kan kommunen ikke gøre mere i sagen, og det vil være op til ejerne selv at få afgjort evt. mellemværende ved domstolene.

Baggrund

Skælskør kommune udstedte i 2002 en byggetilladelse til ejeren af Præstestræde 5, til etablering af galvvæg hen over skel til Præstestræde 3, i forbindelse med nedrivningen af Præstestræde 3. Byggetilladelsen blev givet med det vilkår, at ejeren af Præstestræde 5 skulle foranledige en matrikulær sammenlægning med Præstestræde 3 umiddelbart efter arbejdets afslutning (galvvæg). Der forelå dengang en aftale om salg af Præstestræde 3 til ejeren af Præstestræde 5.

Efterfølgende blev der bygget en galvvæg på Præstestræde 3's matrikel, men der er ikke sket en matrikulær sammenlægning mellem ejendommene, og der er ikke sket et salg af Præstestræde 3 til ejeren af Præstestræde 5.

Da forholdet er blevet påtalt overfor kommunen af ejeren af Præstestræde 3, har kommunen udstedt påbud til ejeren af Præstestræde 5 om lovliggørelse, og efterfølgende er det oversendt til politiet, der dog ikke har villet føre sa-

gen til doms. Det nærmere sagsforløb er beskrevet i redegørelsen fra 25. april 2016 fra Teknik og Miljø.

Spørgsmålet er, om kommunen har lavet fejl ved udstedelsen af byggetilladelsen eller den efterfølgende sagsbehandling, og om der er mere kommunen kan gøre i sagen.

Side2/3

Byggetilladelse

Byggetilladelsen blev givet med vilkår om, at der umiddelbart efter arbejderens afslutning skulle ske en matrikulær sammenlægning. Det er helt normal praksis, at der stilles vilkår og betingelser i byggetilladelser.

Det er et grundlæggende princip, at det er ansøgers ansvar at sikre, at en tilladelse overholdes fuldt ud, når den udnyttes. Det er ligeledes et grundlæggende princip, at en tilladelse bortfalder, hvis ikke indholdet i tilladelsen efterleves. Det er ansøgers risiko at sikre sig, at forholdene er på plads, inden en tilladelse i givet fald udnyttes.

Det er derfor i denne sag ejeren af Præstestræde 5, der er forpligtet til at sikre sig, at vilkåret om sammenlægning bliver overholdt.

Man kan så diskutere om byggetilladelsens vilkår om efterfølgende køb og matrikulær sammenlægning kunne have været udformet anderledes, således at der var større sikkerhed for matrikulær sammenlægning, f.eks. ved at afvente køb eller underskrevet købsaftale. Det ændre dog ikke på, at vilkåret er lovligt stillet, og at det er ansøgers forpligtelse at overholde vilkåret, og derfor også ansøger der bærer risikoen for at vilkåret ikke opfyldes. Ansøger kunne i den konkrete sag have købt arealet inden igangsætning, eller på anden måde sikret sig mulighed for at lave sammenlægningen.

Burde kommunen tidligere have kontrolleret at vilkåret var overholdt?

Kommunen er bygningsmyndighed, og har derfor efter byggeloven en tilsynsforpligtelse, og skal bl.a. påse, at vilkår overholdes. Det er dog op til den enkelte kommune selv at tilrettelægge tilsynets nærmere omfang. Det er almindelig kommunal praksis, at tilsynet tilrettelægges således, at der ikke føres et opsøgende tilsyn.

En kommune er heller ikke på baggrund af byggelovgivningen pålagt et ansvar, som indebærer, at kommunen har en kontrolfunktion eller et ansvar for opfølgning i relation til sådanne ejendomsretlige forhold.

Efterfølgende sagsbehandling

Som det fremgår af sagen, har kommunen meddelt ejer påbud om lovliggørelse, og sagen er oversendt til politiet. Politiet har ikke ville føre sagen til doms, da det efter politiets vurdering er tale om et privatretligt spørgsmål.

Efter politiets vurdering, er salget af Præstestræde 3 det grundlæggende problem. Det er et privatretligt spørgsmål om enten pris eller hvorvidt der dengang blev indgået en bindende aftale om salg. Det er en sag der skal afgøres af domstolene, men det er en sag mellem de to parter.

Da politiet således ikke vil føre sagen om påbuddet og manglende overholdelse af vilkår for retten, kan kommunen ikke gøre mere i sagen. Det må overlades til parterne selv at løse problemet.

Sagen har været behandlet både i Statsforvaltningen og i Kort- og Matrikelstyrelsen. Af afgørelsen fra Kort- og Matrikel styrelsen fremgår det ligeledes, at problemet efter deres vurdering er et privatretligt spørgsmål mellem de to parter. Der beskrives tre løsningsmuligheder for parterne, 1) arealoverførsel af det areal hvor gavlen går ud over, 2) tinglysning af brugsret til arealet, 3) tilbageførsel af gavnl til oprindelig stand.

Kort- og Matrikelstyrelsen udtaler i afgørelsen af 24. maj 2012 bl.a.

"Det fremhæves herved, at sagens problemstilling i relation til selve skellet efter styrelsens opfattelse hovedsagelig er af aftale- eller ejendomsretlig karakter og derfor efter omstændighederne i første række må afklares ved domstolene. Endvidere bemærkes, at de offentligretlige og ordensmæssige hensyn, der knytter sig til registrering i matriklen - og som er baggrunden for § 22 - er relativt begrænsede i den foreliggende sag om en mindre overskridelse af skel."

Det er således et spørgsmål som kommunen ikke kan behandle, men som må afgøres af domstolen.

Det er min vurdering, at Slagelse Kommune har udstedt en lovlig byggetilladelse, og at kommunen efterfølgende har håndteret sagen korrekt, bl.a. ved udstedelse af påbud om lovliggørelse og oversendelse til politiet. Efter min vurdering har kommunen ikke yderligere handlemuligheder, som sagen foreligger i dag. Det må herefter være op til ejerne at løse deres mellemværende.

Jacob Neuer
Jurist
Byrådssekretariatet

