

MRF 2022.37

Østre Landsrets dom af 17. maj 2022, 23. afd., sag BS-8078/2021-OLR
(Gunst Andersen, Morten Christensen og Mette Skov Larsen (kst.))

A (adv. Michael Jan Lindquist) mod Gentofte Kommune (adv. Josephine Fie Legarth Aggesen)

Uanset tidligere naboerklæring, hvori indgik bekræftelse på at ville undlade etablering af gennemkørsel i en vaskehal, skulle en i 1987 tinglyst servitut fortolkes i henhold til ordlyden, der ikke indeholdt forbud mod at etablere gennemkørsel i vaskehallen. Afvisning af påstand angående byggeretlige spørgsmål, da søgsmålsfrist i byggeloven § 25, stk. 1, var overskredet.

Sagen angik, om etablering af en gennemkørsel i en eksisterende vaskehal i tilknytning til en benzinstation udgjorde en servitutkrænkelse, som påtaleberettigede (Gentofte Kommune) var forpligtet til at håndhæve af hensyn til nabo. Sagen angik endvidere, om etableringen af gennemkørslen var fritaget for byggetilladelse efter byggelovens § 16. Forhistorien var, at der i 1965 blev etableret en Shell benzinstation, hvor der samtidig blev etableret en vaskehal. I forhold til naboen på vaskehallen bagside var der dialog på etableringstidspunktet, og pågældende nabo afgav en naboerklæring med afsæt i A/S Dansk Shells tilsagn om at efterleve følgende: ”1) Ved servicestationens ibrugtagning at opføre en 180 cm høj gulstensmur i skellet mellem Deres ejendom og ovennævnte ejendom. 2) At undlade etablering af gennemkørsel gennem vaskehallen som vist på tegning nr. 1 af d. 5/8 1963 udarbejdet af arkitekt B, såfremt der kan skabes for Shell tilfredsstillende tilkørsel til det ligeledes på tegning viste parkeringsareal”. I forbindelse med en forespørgsel fra Shell i 1971 oplyste kommunen, at åbning af vaskehallen var betinget af en ny naboerklæring. I 1987 blev der meddelt byggetilladelse til ombygning af benzinstationen i forbindelse med Q8's overtagelse. Med henvisning til en situationsplan blev der tinglyst en servitut angående anvendelse, parkering og beplantning med Gentofte Kommune som påtaleberettiget. I 1994 ansøgte Q8 om tilladelse til at åbne vaskehallen og etablere tilkørsel på den hidtidige bagside. Gentofte Kommune meddelte afslag bl.a. med henvisning til tilsagnet fra A/S Dansk Shell meddelt i 1965. I 2014 fremsendte Q8 en ny ansøgning, men fik afslag med henvisning til manglende overholdelse af afstandskrav i autoværkstedsbekendtgørelsen. Ansøgningen blev revideret til at være i overensstemmelse med autoværkstedsbekendtgørelsen og genfremsendt til Gentofte Kommune, der traf afgørelse om, at ombygningen var fritaget for byggetilladelse, da det vedrørte en erhvervsenhed

mindre en 150 m², og da ombygningen ikke angik konstruktions- og brandforhold. Naboen klagede over denne afgørelse til Statsforvaltningen, der stadfæstede afgørelsen den 2. marts 2018 med oplysning om søgsmålsfristen i byggeloven § 25. Den 5. september 2018 anmodede naboen Gentofte Kommune om at genoptage byggesagen med henvisning til, at erhvervsenheden oversteg 150 m², hvilket kommunen afslog den 14. december 2018. Den 26. august 2019 anlagde naboen retssag mod Gentofte Kommune med påstand om, at kommunen var forpligtet til at meddele et påbud om faktisk lovliggørelse af vaskehallen, da etablering af en gennemkørsel udgjorde en overtrædelse af servitutten tinglyst i 1987. Naboen nedlagde endvidere påstand om, at Gentofte Kommune havde handlet pligtstridigt ved at undlade byggesagsbehandling af det reviderede ombygningsprojekt, da erhvervsenheden måtte anses for at overstige 150 m². Gentofte Kommune påstod frifindelse vedrørende servitutkrænkelse, da 1987-servitutten i henhold til ordlyden ikke indeholdt et forbud mod etablering af en gennemkørsel i vaskehallen, og påstod afvisning af påstanden om pligtstridig byggesagsbehandling, da søgsmålsfristen på 6 måneder i byggeloven § 25 var overskredet. Byretten fandt, at servitutten tinglyst i 1987 ikke indeholdt regulering af bygningsforhold og ej heller indeholdt et forbud mod kørsel på bagsiden af vaskehallen. Herefter afviste byretten, at der forelå en servitutkrænkelse, hvorefter kommunen blev frifundet. Påstanden om pligtstridig byggesagsbehandling blev afvist, da søgsmålsfristen på 6 måneder i byggeloven § 25 var overskredet, og da anmodning om genoptagelse af de spørgsmål, der allerede var afgjort af rekursinstansen, ikke kunne danne grundlag for etablering af en fortabt søgsmålsadgang. Naboen ankede til landsretten, der fandt, at etablering af en gennemkørsel i vaskehallen ikke var i strid med ordlyden af servitutten tinglyst i 1987. Landsretten afviste, at der var grundlag for

udvidende fortolkning af den tinglyste servitut til at også indeholde et forbud mod etablering af en gennemkørsel. Landsretten tiltrådte endvidere, at

påstanden om pligtstridig byggesagsbehandling skulle afvises fra domstolsbehandling og henviste til de af byretten anførte grunde.

Kommentar: *Dommen må tages som udtryk for, at andre end den påtaleberettigede kan være materielt berettiget af en privatretlig servitut, og at sådanne materielt berettigede tredjeparter mulighed for at håndhæve deres materielle ret efter servitutten normalt må ske ved et sagsanlæg mod den påtaleberettigede, hvilket svarer til forløbet i U 1993.72/2 H, hvor de materielt berettigede naboer fik medhold. Se også Evald: Servitutretten, 2021, s. 163 f. og 173 f.*

RETTEEN I LYNGBY DOM

afsagt den 29. januar 2021



Sag BS-37826/2019-LYN

A
(advokat Michael Jan Lindquist)

mod

Gentofte Kommune
(advokat Stig Grønbæk Jensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Seerup.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 26. august 2019, drejer sig om, hvorvidt en kommune med henvisning til en privatretlig servitut har pligt til at udstede et retable-ringspåbud til ejeren af en benzinstation. Sagen angår endvidere et byggeretligt spørgsmål.

Sagsøgeren, A, har nedlagt følgende påstande

1. Sagsøgte, Gentofte Kommune, pålægges at udstede påbud til ejeren, Q8 Danmark A/S, cvr. 61082913, om at reetablere arealet på bagsiden af benzinservicestationen, F24, beliggende Bernstorffsvej 158-160, 2900 Hellerup, svarende til arealets udvisende iht. tinglyst deklaration på matrikel nr. 30^{id} og 30^{vi} Gentofte by og sogn, tinglyst den 16. juni 1987 med tilhørende situationstegning.
2. Sagsøgte, Gentofte Kommune, tilpligtes at anerkende, at have handlet pligtstridigt ved ikke, at have byggesagsbehandlet for etablering af vasketunnel, beliggende på Bernstorffsvej 158-160, 2900 Hellerup, trods ansøgning derom fra ejer af ejendommen.

Sagsøgte, Gentofte Kommune, har over for påstand 1 nedlagt påstand om frifindelse. Over for påstand 2 har Gentofte Kommune nedlagt påstand principalt om afvisning, subsidiært om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Af brev af 18. november 1963 fra den daværende ejer af ejendommen matr.nr. 30^{ix} og 30^{vi} Gentofte by og sogn, beliggende Bernstorffsvej 158-160, A/S Dansk Shell, til den daværende ejer af ejendommen beliggende ^{adresse} i Hellerup fremgår bl.a.:

”Bernstorffsvej 158-160

I anledning af, at vi påtænker at opføre en moderne Shell service station på ovennævnte grund, skal vi herved bekræfte, at vi i den anledning vil være indforstået med følgende:

- 1) Ved service stationens ibrugtagen at opføre en 180 cm høj gulstensmur i skellet mellem Deres ejendom og ovennævnte ejendom.
- 2) at undlade etablering af gennemkørsel gennem vaskehallen som vist på tegning nr. 1 af d. 5/8 1963 udarbejdet af arkitekt ^B, såfremt der kan skabes for Shell tilfredsstillende tilkørsel til det ligeledes på tegning viste parkeringsareal.”

Den 25. december 1971 skrev Gentofte Kommune som følger til den daværende ejer af ejendommen matr.nr. 30^{ix} og 30^{vi} Gentofte by og sogn, beliggende Bernstorffsvej 158-160:

”Ved stationens etablering blev det ... over for den daværende ejer af naboejendommen ... bekræftet ... at selskabet ville undlade at etablere gennemkørsel gennem vaskehallen. ^C afgav derefter den 9. februar 1965 den fornødne naboerklæring.

Den påtænkte åbning af vasketunnellen mod bagarealet vil derfor forudsætte, at der skaffes en ny naboerklæring fra den nuværende ejer af naboejendommen, ^{adresse} .”

Den 24. april 1987 blev der meddelt byggetilladelse til nogle bygningsforandringer på ejendommen Bernstorffsvej 158-160. Af byggetilladelsens vilkår fremgik bl.a., at anvendelse og drift af benzinservicestationen skulle ske i overensstemmelse med en udarbejdet deklARATION med tilhørende situationsplan. Byggetilladelsen indeholdt ikke vilkår om mulighed for gennemkørsel i vaskeanlægget og indeholdt ikke bemærkninger i øvrigt om denne mulighed.

Den omtalte deklARATION blev tinglyst på ejendommen matr.nr. 30^{ix} og 30^{vi} Gentofte by og sogn, beliggende Bernstorffsvej 158-160 den 16. juni 1987 og indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

”§ 2

Service:

Der må ikke på benzinstationens område foregå autoreparation, hvori-
mod servicearbejde kan foretages.

§ 3

Parkering:

Parkering må kun ske i de dertil afmærkede båse, som er angivet på
vedhæftede skitse.

§ 4

Beplantning:

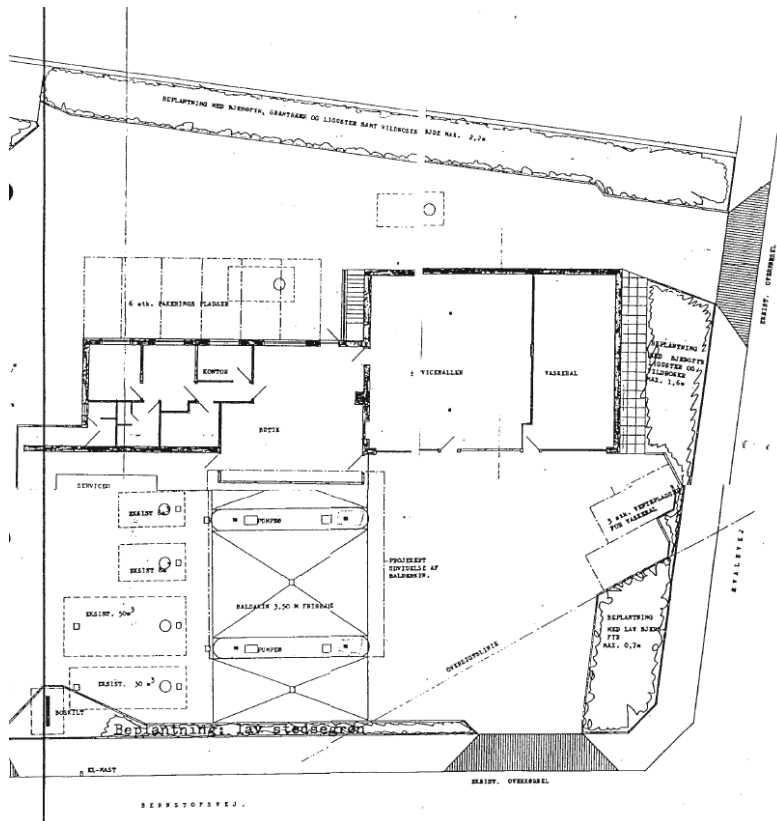
Ejendommen skal stedse være beplantet som angivet på vedhæftede
tegning dateret den 10. februar 1987, revideret den 16. marts 1987.

...

§ 6

Påtaleret med hensyn til overtrædelse af nærværende deklaration
tilkommer Gentofte kommunalbestyrelse.”

Den i deklarationens §§ 3 og 4 nævnte tegning af 16. marts 1987 havde følgende
udseende:



Af brev af 24. august 1994 fra Gentofte Kommune til ejeren af Bernstorffsvej 158-160, Kuwait Petroleum (Danmark) A/S, fremgår bl.a.:

De har ved. skrivelse af 12. juli 1994 ansøgt om tilladelse til ændring af vaskehal ved benzinservicestationen på ovennævnte ejendom, således at der etableres gennemkørsel.

Ejendommen er beliggende i et område, der i henhold til kommuneplanen er forbeholdt til boligformål med etagehusbebyggelse samt bl.a. mulighed for servicestation.

Mod øst grænser ejendommen direkte op til andet område, der - ligeledes i henhold til kommuneplanen - er forbeholdt til boligformål med villabebyggelse.

Servicestationen på stedet er opført i 1965-66 som Shell-station og udvidet i 1967 med vaske- og smørehal.

I 1987 er der gennemført nogle bygningsændringer og anlægsarbejder ved servicestationen i forbindelse med overgang til drift for Kuwait Petroleum (Danmark) A/S.

På dette tidspunkt blev der udarbejdet en deklaration med tilhørende situationsplan, gældende for anvendelse og drift af servicestationen.

Medens aktiviteter på servicestationen hidtil har været koncentreret omkring ejendommens side mod Bernstorffsvej, vil der ved den ansøgte ændring ske en åbning af vaskehallen mod øst, d.v.s. til ejendommens side mod villaområde, og tilkørsel til vaskehallen vil ske fra denne side.

Advokat Jakob Stilling har for ejeren af den tilstødende villaejendom^{adresse} i henhold til vedlagte kopi af skrivelse af 3. august 1994 gjort indsigelse imod en øget aktivitet på ejendommens bagareal - bag forretningsbygningen.

Sagen er den 18. ds. blevet behandlet i kommunalbestyrelsens bygningsudvalg, hvor der ikke blev fundet grundlag for at imødekomme det ansøgte.

Til grund for denne afgørelse ligger bl.a. de konsekvenser/ulempen den ændrede installation og drift vil kunne påføre den tilgrænsende villaejendom.

Endvidere, at det ved servicestationens opførelse i skrivelse af 18. november 1963 (vedlagt i kopi) til tidligere ejer af naboejendommen fra Shell er meddelt. at man ville undlade gennemkørsel af vaskehal.”

Q8 Danmark A/S ansøgte 14. juli 2014 om ændring af vaskehallen med mulighed for udkørsel på bagsiden af vaskehallen. Gentofte Kommune meddelte den 18. juli 2014 afslag på ansøgningen, med henvisning til et afstandskrav i autoværkstedsbekendtgørelsen. Ansøgningen blev revideret, så afstandskravet var overholdt

Gentofte Kommune afgjorde den 26. august 2014, at ombygningen kunne ske uden byggetilladelse.

A klagede til Statsforvaltningen, som den 8. oktober 2015 hjemviste kommunens afgørelse.

Ved brev af 4. juli 2016 fra Gentofte Kommune til Q8 Danmark A/S' rådgiver har kommunen på ny truffet afgørelse i sagen og anført bl.a.:

”Med henvisning til den ajourførte arealopgørelse i BBR for ejendommen, hvoraf det fremgår at vaskehallen er mindre end 150 m², fastholder Plan og Byg at den indsendte ansøgning den 15. juli 2014, vedrørende ombygningen af vaskehallen på Bernstorffsvej 158-160, ikke kræver anmeldelse eller byggetilladelse, idet der er tale om ombygningsarbejder, der vedrører en erhvervsenhed mindre end 150 m², hvor der ikke sker indgreb i bygningens bærende konstruktioner eller ændres på flugtvejsforholdene, jf. kapitel 1.6, stk. 1, nr. 13 i BR10.”

A klagede på ny til Statsforvaltningen over kommunens afgørelse om ikke at foretage byggesagsbehandling. Ved afgørelse af 2. marts 2018 har Statsforvaltningen stadfæstet kommunens afgørelse om ikke at foretage byggesagsbehandling. Af afgørelsens klagevejledning fremgår bl.a.:

”Statsforvaltningens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 2.

Hvis du ønsker Statsforvaltningens afgørelse indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25 anlægges inden 6 måneder fra du har modtaget dette brev.”

A har ved henvendelse af 5. september 2018 anmodet Gentofte Kommune om på ny at tage stilling til spørgsmålet om byggetilladelse, idet han var af den opfattelse, at den omhandlede erhvervsenhed havde en størrelse på mere end 150 m².

Ved brev af 14. december 2018 har Gentofte Kommune fastholdt den foretagne arealberegning og meddelt, at kommune ikke ville træffe ny afgørelse i sagen.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A og E .

A har forklaret, at han har boet på adresse i Hellerup i næsten 40 år. Han og hustruen har nu overdraget huset til deres søn og bor i dag i et værelse på ejendommens 1. sal. De har en altan, der vender ud mod vaskehallen på naboejendommen. De har været i dialog med kommunen længe. Kommunen siger, at problemerne ikke har med kommunen at gøre. Han har været i retten to gange tidligere. Begge gange tabte han, uanset at Q8 var orienteret om den tidligere korrespondance i sagen.

I mange år var der kun få gener fra naboejendommen. Helt galt blev det, da vaskehallen blev åbnet for gennemkørsel. Hver vask har en fast cyklus, som man kan høre. Der er dårlig lydisolering i vaskehallen, og det har kommunen ikke ønsket at forholde sig til. D var på tilsyn og mente efter at have hørt forholdene, at der skule sættes en ny port i vaskehallen. Siden blev der sat en ny port i, hvilket har hjulpet, men ikke nok.

Han forstår slet ikke, at han ikke får en bedre behandling af kommunen. Hans nabo, erhvervsvirksomheden, er derimod blevet meget godt behandlet. BBR-registeret er vejledende. Det er ikke kommunen, der af egen drift ændrer i BBR-registeret. Kommunen gider efterhånden stort set ikke længere høre på ham, selv om han er en god skatteborger.

Statsamtet har brugt flere år om sin sagsbehandling. Statsamtet endte med at tage kommunens beregninger af areal for gode varer. I den foreliggende retssag vil han have fastslået, hvordan arealer skal beregnes. Der er bygget et teknisk anlæg helt op til naboskel. Er det en erhvervsenhed? Hører den til Q8? Det er et anlæg, der forsyner hele Gentofte med internet. Der er hver dag teknikere, som kommer til bygningen. Når man kommer ind i byggelovgivningen, er der usikkerhed om, hvorvidt det tekniske anlæg skal medregnes.

E har forklaret, at hun har arbejdet for Gentofte Kommune siden januar 2013. I dag sidder hun med kystbeskyttelse, kunststofbaner og klagesager. Hun har haft med denne sag at gøre siden 2014 og har været på ejendommen Bernstorffsvej 158-160 en hel del gange. Hun har bl.a. set på den "pusleplads", der var indrettet på ejendommen. Det er nok den benzinstation i kommunen, der har haft flest tilsynsbesøg. Ud over de regulære tilsyn har der været klagebegrundende tilsyn, bl.a. som følge af støjklager vedrørende vaskehal og uhensigtsmæssig benyttelse af arealet. Hun har ikke været på tilsyn,

hvor der har kunnet konstateres væsentlige støjgener. Der har været problemer med, at porten til vaskehallen ikke sluttede tæt, hvilket er påtalt over for virksomheden. Dette billede går også igen fra de tilsyn, som hendes kolleger har foretaget. Når hun har været på tilsyn vedrørende støj, har hun placeret sig ved porten til vaskehallen langs med skellet. Hun har kun de almindelige kurser vedrørende støj. Når man har arbejdet med støj i nogle år, finder man et niveau for, hvornår man anser støjgener for væsentlige. Hun kan ikke sætte tal på. Hun har ikke foretaget orienterende støjmålinger. Hendes vurdering er subjektiv.

Hun har foretaget sagsbehandling vedrørende opmarchbaner. I 2014 blev der ansøgt om etablering af gennemkørsel til vaskehallen med opmarch langs naboejendommen. Det er ikke tilladt i forhold til autoværkstedsbekendtgørelsen, hvorfor der blev meddelt afslag på den ansøgning. Foreholdt mail af 18. april 2014 (Ekstrakten side 66) har hun forklaret, at hun husker denne mail, der angår det spørgsmål, som hun netop har forklaret om. Herefter kom der en ny ansøgning med en ændret placering af opmarchbanen. Denne ombygning blev foretaget.

Parternes anbringender

A har i sit påstandsdokument påberåbt følgende anbringender:

"Sagsøger gør gældende, at sagsøgte skulle have håndhævet jf. [brev af 24. august 1994 fra Gentofte Kommune til Kuwait Petroleum (Danmark) A/S], at der fra den oprindelige bygningsejer og bygherre ved brev af 18. november 1963 ..., blev meddelt tilsagn om, ikke at etablere gennemkørsel af vaskehal.

Yderligere støttes påstandene på, at åbning af væg for gennemkørsel ville have fordret, at der blev indhentet en naboerklæring dvs. erklæring fra sagsøger.

Endvidere gøres det gældende, at friarealerne bag vaskehallen er væsentligt ændret og, at der ved gennemkørslen er skabt øget væsentlig gene.

Sagsøger fastholder således anbringenderne om, at den oprindelige byggesags forudsætninger og det meddelte tilsagn fra sagsøgte sammenholdt med deklARATION indebar, at der ikke burde været blevet meddelt tilladelse til gennemkørsel.

Dernæst tillige, at sagsøgte var forpligtet til at påtale servitutten. Sagsøger bestrider, at ombygningen var umiddelbart tilladt og fastholder i tilknytninger dertil de meddelte oplysninger og anbringender ved-

rørende grundplan og arealopgørelse og forståelsen af samme og bestrider dermed rigtigheden af den opfattelse som sagsøgte har anført ...

Sagsøger fastholder, at ombygningen ville have krævet byggetilladelse og at der skulle have været foretaget nabo høring og, at der til godkendelse af ombygning skulle være meddelt naboerklæring.

Endeligt fastholder sagsøger, at ombygningen efter en objektiv målestok, har påført sagsøger væsentlige gener og væsentligt øgede gener."

Gentofte Kommune har i sit påstandsdokument påberåbt følgende anbringender:

"Til støtte for påstanden om frifindelse over for den principale påstand gøres det i første række gældende, at den bygningsmæssige ændring af vaskehallen i 2014, der betyder, at bilerne efter vask kører ud gennem bagsiden af vaskehallen, ikke er i strid med den tinglyste deklaration, som ikke indeholder nogen bestemmelse om vaskehallen eller om brugen af denne. Den tilhørende tegning, som alene viser indkørsel i vaskehallen, betyder ikke, at denne deklaration forbyder udkørsel fra bagsiden. I selve deklarationsteksten henvises alene til den tilhørende situationsplan i § 3 vedrørende parkering og § 4 vedrørende beplantning. Sådanne privatretlige servitutter kan alene håndhæves, hvis de indeholder klare forbud.

Det forhold, at kommunen 20 år tidligere i 1994 gav Kuwait Petroleum afslag på byggeansøgning til en vaskehal med gennemkørsel, kan ikke føre til et andet resultat.

Det gøres i anden række gældende, at hvis retten lægger til grund, at deklarationen er til hinder for udkørsel fra bagsiden af vaskehallen, betyder det ikke, at Gentofte Kommune var forpligtet til at påtale servituten. Det bemærkes, at ombygningen var umiddelbart tilladt, og at ombygningen bedømt efter en objektiv målestok ikke påfører sagsøger væsentlige gener. Afslaget 20 år tidligere kan ikke føre til et andet resultat.

Kommunen påser, at autoværkstedsbekendtgørelsens regler om støj mv. overholdes. Som anført i kommunens mail af 12. juli 2017 ..., reguleres støjgener fra vaskeanlæg i autoværkstedsbekendtgørelsen. Når afstandskravene i bekendtgørelsen er overholdt, kan der ikke stilles yderligere krav i forhold til støj fra virksomheden. Bekendtgørelsens § 91 fastsætter de generelle regler for begrænsningen af støjgener. Et påbud efter § 19 forudsætter, at der er tale om væsentlige støjulemper, og kom-

munen har vurderet, at der ikke er grundlag for at meddele påbud. Kommunen har senest været på tilsynsbesøg den 28. april 2020.

...

Til støtte for den principale afvisningspåstand overfor den subsidiaire påstand gøres det gældende, at Statsforvaltningen i afgørelsen af 2. marts 2018 har tiltrådt, at den bygningsmæssige ændring af vaskehallen ikke krævede byggetilladelse, og at sagsøger ikke kan få prøvet dette spørgsmål efter udløbet af søgsmålsfristen på 6 måneder i byggelovens § 25.

Til støtte for den subsidiaire frifindelsespåstand gøres det i anden række gældende, at Gentofte Kommune med rette har vurderet, at ombygningen ikke krævede byggetilladelse. Det fremgår som anført af BR10, kapitel 1.6, stk. 1, nr. 13, at der ikke krævedes byggetilladelse til enkeltstående ombygninger og andre forandringer i erhvervsbebyggelser, der alene vedrørte en enkelt erhvervsenhed på højst 150 m², og som ikke medførte ændringer i bærende konstruktioner samt flugtvejsforholdene. Ansøgeren dokumenterede, at ombygningen ikke medførte ændringer i de bærende konstruktioner, jf. dokumentationen af 1. august 2014. Bygningen er mindre end 150 m². Det afvises, at de øvrige bygninger på ejendommen skal medregnes ved opgørelsen af en enkelt erhvervsenhed, jf. redegørelsen i kommunens brev af 14. december 2018.

Sagsøgers synspunkter om partshøring ses ikke at have betydning i sagen, som er endelig afgjort af Statsforvaltningen.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Deklaration tinglyst den 16. juni 1987 på matrikel nr. 30^{l^o} og 30^{v^r} Gentofte by og sogn indeholder ikke regulering af bygningsforhold og indeholder ikke noget direkte eller implicit forbud mod kørsel på bagsiden af vaskehallen. Byggetilladelse af 24. april 1987, som deklARATIONEN knytter sig til, har ikke et indhold, der kan fortolkes til støtte for, at deklARATIONEN skulle indeholde et sådant forbud. Allerede af den grund har Gentofte Kommune ikke adgang til at påtale den etablerede gennemkørsel i benzinservicestationens vaskeanlæg som en krænkelse af den nævnte deklARATION.

Den af ^A nedlagte påstand 1 tages derfor ikke til følge.

Den nedlagte påstand 2 angår spørgsmålet om, hvorvidt byggetilladelse var fornøden, da ejeren af benzinservicestationen etablerede gennemkørsel i vaske-

hallen. Ved Statsforvaltningens afgørelse af 2. marts 2018 er der efter en fuld prøvelse sket stadfæstelse af Gentofte Kommunes afgørelse af 4. juli 2016, hvorved det blev fastslået, at byggetilladelse ikke var fornøden. I sagen har de to myndigheder taget stilling til bl.a. spørgsmålet om den omhandlede bygningsareal. Søgsmålsfristen vedrørende Statsforvaltningens afgørelse udløb i medfør af byggelovens § 25, stk. 1, seks måneder efter ^A modtagelse af afgørelsen og var derfor udløbet, før der den 26. august 2019 blev indgivet stævning i den foreliggende sag. Den omstændighed, at ^A den 5. september 2018 har anmodet den underliggende forvaltningsmyndighed, Gentofte Kommune, om genoptagelse af et af de spørgsmål, som Statsforvaltningen havde forholdt sig til i sin afgørelse, er ikke egnet til at genetablere den fortabte søgsmålsadgang.

Gentofte Kommunes afvisningspåstand over for påstand 2 tages derfor til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens udfald, karakter og omfang fastsat til dækning af advokatudgift inklusive moms med 18.750 kr.

THI KENDES FOR RET:

Gentofte Kommune frifindes for den nedlagte påstand 1.

Den nedlagte påstand 2 afvises.

^A skal til Gentofte Kommune betale sagsomkostninger med 18.750 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 17. maj 2022

Sag BS-8078/2021-OLR
(23. afdeling)

A
(advokat Michael Jan Lindquist)

mod

Gentofte Kommune
(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen)

Retten i Lyngby har den 29. januar 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-37826/2019-LYN).

Landsdommerne Gunst Andersen, Morten Christensen og Mette Skov Larsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har for landsretten nedlagt følgende påstande:

1. Indstævnte pålægges at udstede påbud til ejeren, Q8 Danmark A/S, cvr.nr. 61082913, om at reetablere arealet på bagsiden af benzinservicestationen, F24, beliggende Bernstorffsvej 158-160, 2900 Hellerup, svarende til arealets udvisende iht. tinglyst deklaration på matrikel nr. 30^{IØ} og 30^{VR} Gentofte By og sogn, tinglyst den 16. juni 1987 med tilhørende situationstegning.
2. Indstævnte tilpligtes at anerkende at have handlet pligtstridigt ved ikke at have byggesagsbehandlet for etablering af vasketunnel, beliggende på Bernstorffsvej 158-160, 2900 Hellerup, fremfor byggesagsbehandling for

etablering af vasketunnel, beliggende på Bernstorffsvej 158-160, 2900 Hellerup, trods ansøgning derom fra ejer af ejendommen.

Indstævnte, Gentofte Kommune, har nedlagt påstand om stadfæstelse, subsidiært frifindelse for så vidt angår ^A påstand 2.

Supplerende sagsfremstilling

Gentofte Kommunes byggetilladelse af 24. april 1987 indeholder blandt andet følgende vilkår:

”byggearbejdet omfatter udførelse af bygningsforandringer og anlægsarbejder ved eksisterende benzinservicestation i forbindelse med overgang til drift for Kuwait Petroleum (Danmark) A/S.

...

Til byggetilladelsen er i øvrigt knyttet de på side 2 og 3 angivne betingelser, nr. 1 – 10

...

6. Anvendelse/drift af benzinservicestationen er forudsat at ske i overensstemmelse med den udarbejdede deklARATION med tilhørende situationsplan.

7. Det forudsættes, at anlæg af friarealerne i henhold til situationsplanen (beplantning, parkeringsafmærkning m.v.) er gennemført, og deklARATIONEN er tinglyst, forinden ibrugtagningstilladelsen udstedes.”

Af Gentofte Kommunes afgørelse af 4. juli 2016 fremgår udover det i byrettens dom anførte blandt andet:

”Kommunens svar den 26. august 2014 til Vision+ Rådgivende Ingeniører er efterfølgende blevet indklaget ved Statsforvaltningen, der ved afgørelse den 8. oktober 2015 hjemviste kommunens svar om at ansøgningen ikke krævede byggesagsbehandling. Dette med henvisning til at vaskehallens areal på det pågældende tidspunkt, ifølge BBR, var på 153 m². Erhvervsenheden var dermed på mere end 150 m² og det ansøgte var derfor ikke omfattet af kapitel 1.6, stk. 1 nr. 13 i BR10.

Den 27. oktober 2015 foretog Plan og Byg et tilsyn på Bernstorffsvej 158-160 og opmålte i den forbindelse vaskehallen. Arealet af bygningen blev opmålt til 141 m². Med mail den 12. november 2015 bekræftede Vision+ Rådgivende Ingeniører over for Plan og Byg, at arealet af bygningen var mindre end 150 m², idet jeres opmåling af bygningen gav et areal på 144,5 m². Endvidere fremgik det af mailen, at bygningens kælder var blevet nedlagt.

Arealet af erhvervsenheden er efterfølgende blevet rettet i BBR til 145 m².”

Forklaringer

A har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret blandt andet, at han under retssagsprocessen flyttede fra ejendommen. Hans søn, der har købt ejendommen, har sagt, at han, A, selv må føre sagen til ende, idet hans søn ikke orker at høre mere om sagen.

Der er i forbindelse med etablering af udkørslen fra vaskehallen blevet fjernet en del af beplantningen ved skellet ind til ejendommen.

Han har med bistand fra en landmåler fået dokumenteret, at tankstationens areal langt overstiger grænsen. Det er for ham helt uforståeligt, at kommunen er nået frem til et andet resultat.

Han er ikke blevet partshørt om den tidligere ansøgning om udvidelse og højnelse af tankstationens skærmtag og ansøgningen om etablering af udkørsel fra vaskehallen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten tiltræder, at etablering af udkørsel fra den allerede eksisterende vaskehal på matrikel nr. 30^{ld} og 30^{vd} af Gentofte by og sogn til ejendommens østlige del (vaskehallens bagside) ikke strider mod bestemmelserne i den deklaration, der den 16. juni 1987 er tinglyst på ejendommen. Vilkåret i byggetilladelsen af 24. april 1987 om, at anvendelse/drift af benzinservicestationen er forudsat at ske i overensstemmelse med den udarbejdede deklaration med tilhørende situationsplan, støtter ikke en videregående fortolkning af deklarationen og indebærer heller ikke i sig selv en forpligtelse for Gentofte Kommune til at udstede påbud til ejeren om retablering. Herefter, og da det af A i øvrigt anførte ikke kan føre til et andet resultat, tages Gentofte Kommunes påstand om stadfæstelse til følge for så vidt angår A påstand 1.

A påstand 2 svarer med ubetydelige sproglige forskelle til hans påstand 2 for byretten. Landsretten tiltræder af de grunde, byretten har anført, at påstanden er afvist.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 40.000 kr. til Gentofte Kommune. Beløbet er til dækning af udgifter til ad-

vokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal ^A inden 14 dage betale 40.000 kr. til Gentofte Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.