



RIGID FORTOLKNING AF EJENDOMSBEGREBET I PLANLOVEN OPRETHOLDT

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Højesteret har ved afgørelse af 10. november 2015 opretholdt det noget forældede matrikulære ejendoms-begreb, når det skal vurderes, om byggeri kan opføres uden landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Som hovedregel kræver byggeri i landzonen en landzonetilladelse fra kommunen. Der er en række undtagelser til hovedreglen. En af disse er, at byggeri, som er erhvervsmæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som "landbrugsejendom", kan opføres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Man kan altså i den situation nøjes med en byggetilladelse.

I praksis er begrebet "landbrugsejendom" blevet fortolket som den matrikulære ejendom, dvs. sådan som ejendommen matrikulært er registreret i tinglysningssystemet. Man har altså set bort fra andre ejendomme, som ejeren måtte have, selvom ejeren driver dem samlet.

Som eksempel kan nævnes den situation, at en ejer af flere særskilt matrikulerede ejendomme ønsker at opføre et samlet byggeri til brug for alle ejendommene. I den situation vil der efter al sandsynlighed være tale om for stort byggeri, når man skal vurdere, om den konkrete matrikel – som byggeriet ønskes opført på – driftsmæssigt set kan bære byggeri af den pågældende størrelse. Ejeren har i den situation haft valget mellem at sammatrikulere ejendommene eller at søge om landzonetilladelse.

Det samme gælder for tilforpagtede jorder. Det vil sige, de regnes som udgangspunkt ikke med, når det skal vurderes, om nyt / ændret byggeri på forpagterens ejendom er erhvervsmæssigt nødvendigt for hans/hendes ejendom. Dog har man tilladt at lade tilforpagtede jorder tælle med, hvis der har været tale om langvarige forpagtningsforhold.

Det virker umiddelbart som en noget forældet tilgang til drift af landbrugsejendomme anno 2015. Uanset om man synes, at det virker forældet, er praksis dog helt entydig, og den bakkes også fuldt ud op af den gældende lovgivning og dens forarbejder.

En ejer af et stutteri i Hørsholm Kommune fandt dog alligevel reguleringen så fornuftsstridig, at han mente, at Højesteret burde tage stilling til, om man ikke alligevel bør se på den samlede landbrugsbedrift (altså flere matrikler), når man skal vurdere, om byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt.

Højesteret fastholdt den gældende forståelse og kunne da også meget vanskeligt være kommet til et andet resultat ud fra den gældende lovgivning. Der ses med andre ord fortsat kun på den matrikulære ejendom, når det vurderes, om byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendoms drift og derfor kan opføres uden landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Højesterets dom af 10. november 2015 kan ses [her](#) og det samme kan [Østre Landsrets forudgående dom](#) af 16. oktober 2014.

SAGEN

Ejeren af et stutteri i Hørsholm Kommune ønskede at udvide sin ridehal med 631 m² og opføre en varmecentral og staklade på 238 m².

I april 2001 gav det daværende Hovedstadens Udviklingsråd landzonetilladelse til byggeriet. Naturklagenævnet omgjorde imidlertid afgørelsen og meddelte afslag på landzonetilladelse i september 2001. Ejeren indbragte afgørelsen for domstolene, og Højesteret opretholdt afslaget i oktober 2007.

Sideløbende med sagens behandling ved domstolene havde ejeren opført byggeriet, da han åbenbart var overbevist om, at han i sidste ende ville få medhold.

Som følge af Højesterets dom varslede Hørsholm Kommune fysisk lovliggørelse af byggeriet, dvs. bad ham rive byggeriet ned. Som alternativ angav kommunen dog, at ejeren kunne opkøbe jord, så byggeriet modsvarede ejendommens areal og dermed kunne lovliggøres uden landzonetilladelse i henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, dvs. som værende erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift.

Ejeren af stutteriet opkøbte derefter i 2008 ca. 88 ha. for 20 mio. Han foretog ikke arealoverførsler eller sammenlægning af matriklerne, så hans matrikulære ejendomme forblev de samme.

Kommunen valgte at give byggetilladelse i marts 2011, idet kommunen angav, at landzonetilladelse ikke var nødvendig bl.a. med henvisning til "ejendommens nuværende størrelse".

Afgørelsen blev indbragt af Danmarks Naturfredningsforening for Natur- og Miljøklagenævnet, som i februar 2012 omgjorde afgørelsen. Begrundelsen for nævnets afslag var den simple, at

vurderingen af, om et byggeri kan anses for erhvervsmæssigt nødvendigt for en ejendom (og derfor kan opføres uden landzonetilladelse), skal foretages "særskilt for den enkelte ejendom, uanset om den indgår i en bedrift med andre ejendomme".

Ejeren af ejendommen indbragte igen nævnets afgørelse for domstolene.

Højesteret udtalte ved dom af 10. november 2015 følgende

"Højesteret tiltræder af de grunde, som er anført af landsretten, at ejendomsbegrebet i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, i overensstemmelse med Natur- og Miljøklagenævnets faste praksis, skal forstås som den matrikulært afgrænsede ejendom."

KOMMENTAR

Forarbejderne til planloven giver ikke mulighed for at fortolke ejendomsbegrebet i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, som andet end den matrikulære ejendom, hvilket også følger af fast praksis.

Højesterets kunne derfor ikke være kommet til et andet resultat.

Det kan derfor kun undre, hvorfor ejeren af stutieret bruger så mange ressourcer på at få ændret denne forståelse via domstolene.

Alternativt kunne ejeren have brugt sine ressourcer på at gøre den matrikulære ejendom tilstrækkelig stor til at bære byggeri af den pågældende størrelse. Panthaverne kunne selvfølgelig modsætte sig, men det må formodes også at være i panthavernes interesse, at byggeriet ikke nedrives, hvorfor det burde være muligt at finde en løsning med disse om ændring af matrikuleringen.

I et mere langsigtet perspektiv kunne stutieri-ejeren selvfølgelig også have brugt sine ressourcer på at få ændret den utidssvarende lovgivning ad politisk vej.

Det fremgår af Højesterets dom, at ejeren i stedet har valgt en anden løsning. Denne består i på ny at søge Hørsholm Kommune om landzonetilladelse til byggeriet. Kommunen har givet landzonetilladelsen den 19. juni 2015.

Det er uvist, om tilladelsen er blevet påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet

Hvis den er, kan man kun gisne om udfaldet af Natur- og Miljøklagenævnets behandling af sagen, men Naturklagenævnets tidligere afslag på landzonetilladelse kan give en indikation.

Når myndighederne skal afgøre, om der kan meddeles landzonetilladelse, indgår der en lang række hensyn. Myndighederne er ikke på samme måde som efter § 36, stk. 1, nr. 3, bundet af de matrikulære grænser, men til gengæld skal de iagttage en række hensyn, såsom planlægningsmæssige, landskabelige og samfundsmæssige hensyn mv.

Ved det oprindelige afslag på landzonetilladelse lagde flertallet i Naturklagenævnet afgørende vægt på, "at den betydelige bygningsmasse ... virker dominerende og landskabeligt

skæmmende i det naturskønne, småbakkede landskab ca. 300 m fra skoven Stasevang. Efter flertallets opfattelse virker bygningerne især set fra Segnerøddalsvej ude af proportion set i forhold til, hvad der landskabeligt bør tåles.” (jf. gengivelsen i U.2008.129/2H)

Nævnet lagde altså afgørende vægt på de landskabelige hensyn. Landskabet har næppe ændret sig, så ejeren af stutriet må ved den nye ansøgning håbe på, at det nuværende Natur- og Miljøklagenævn vurderer de landskabelige hensyn anderledes, eller også at nævnet lægger afgørende vægt på den nye samlede bedrift.

Henset til den tidligere afgørelse fra Naturklagenævnet forekommer ejerens forsøg på lovliggørelse i form af anmodning om landzonetilladelse noget usikker, medmindre der faktisk ikke er klaget over kommunens landzonetilladelse.