



KØBER AF EJENDOM ER FORPLIGTET TIL AT LOVLIGGØRE NABOENS ULOVLIGE OPFYLDNING AF § 3 BESKYTTET MOSE

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Nævnet afviste at give dispensation til bibeholdelse af deponeret jord i § 3 beskyttet mose. Det betød at køber af ejendommen skulle fjerne jorden, selvom det ulovlige forhold kunne tilskrives naboen og sælger var bekendt med forholdet.

Forpligtigelsen til at berigtige ulovlige forhold

Efter naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1, påhviler det den enhver tid værende ejer eller bruger af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, eksempelvis ulovlig deponering af affald. Pligten til at lovliggøre det ulovlige forhold er derfor knyttet til det objektive forhold, at en person er ejer eller bruger af ejendommen.[1] Det er i denne sammenhæng uden betydning, om det ulovlige forhold skyldes en tidligere ejer/bruger, og om den nuværende ejer havde kendskab til ulovligheden, da ejendommen blev erhvervet.[2] Naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1 har derfor den konsekvens, at ejer/bruger indtræder i tidligere ejeres og brugeres ansvar for ulovlige forhold.

Naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1:

Det påhviler den til enhver tid værende ejer eller bruger af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, medmindre andet følger af kapitel 11 a.

Det antages dog, at der ikke kan stilles krav om fysisk lovliggørelse eller betaling herfor af grundejer eller bruger, hvor det må antages, at det er en fremmed, der er trængt ind på ejendommen og har foretaget den ulovlige ændring af tilstanden.[3] Ejeren og/eller brugerens pligt til lovliggørelse gælder derimod også i de tilfælde, hvor det er den tidligere ejer, eller hvor det er en entreprenør antaget af ejeren eller brugeren, som har foretaget den aktivitet, der har

ført til den ulovlige tilstand.[4] I de tilfælde hvor den skadegørende handling finder sted efter accept (eventuelt stiltiende) af ejer eller bruger, må ejer eller bruger bære omkostningerne til genopretning af den ulovlige tilstand.[5]

I en afgørelse fra den 14. september 2016[6] har det tidligere Natur- og Miljøklagenævnet taget stilling til, om der skulle gives dispensation til bibeholdelse af deponeret jord i en beskyttet mose. Nævnet afviste dispensationen med den konsekvens, at den nuværende ejer arealet var forpligtiget til at fjerne den deponerede jord, selvom det ulovlige forhold kunne tilskrives ejendommens nabo og sælger var bekendt med det ulovlige forhold.

Sagens baggrund

Ved et tilsyn i september 2014 blev en kommune opmærksom på, at der på en ejendom var deponeret jord på et areal, der var vejledende udpeget som beskyttet mose omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Ved en efterfølgende besigtigelse af mosen i december 2014, hvor naboen oplyste, at den deponerede jord stammede fra hans ejendom, aftalte kommunen med naboen, at opfyldet skulle flyttes inden den 1. februar 2015. Da kommunen efter udløbet af fristen kunne konstatere, at den deponerede jord ikke var flyttet, blev den daværende ejer af ejendommen i februar 2015 orienteret om den deponerede jord i mosen, og fik i marts 2015 en henstilling om, at den deponerede jord skulle fjernes inden den 1. juni 2015.

Da kommunen i september 2015 kunne konstatere, at den deponerede jord fortsat ikke var fjernet, og at ejendommen i mellemtiden var blevet solgt, blev køberne af ejendommen kontaktet. Arealet blev besigtiget sammen med de nye ejere, og kommunen gav en henstilling om, at den deponerede jord blev fjernet inden den 1. maj 2016. I maj 2016 meddelte kommunen afslag på at give en lovliggørende dispensation til deponering af jord og meddelte endeligt påbud til køber om at fjerne den deponerede jord inden den 1. august 2016, idet kommunen henviste til at ejeren af ejendommen efter § 74, stk. 1 er forpligtet til at lovliggøre forhold, der er opstået før ejerens overtagelse af ejendommen.

Køberen af ejendommen gjorde bl.a. gældende;

- at køber ikke havde modtaget information om den verserende sag ved købet af ejendommen,
- at køberen havde rettet henvendelse til kommunen under ejendoms købet for at høre om verserende sager, men at kommunen havde oplyst, at der ikke var verserende sager,
- at kommunen måtte rette henvendelse til genboen til moseloddet, som havde indrømmet, at det var ham, som havde deponeret jorden i moseloddet, og bede ham fjerne det.

Natur- og Miljøklagenævnet

Natur- og Miljøklagenævnet tog indledningsvist i sagen stilling til, om det pågældende areal var omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Nævnet tillægger normalt luftfotos betydelig vægt. Det

afgørende er, om fotomaterialet på overbevisende måde sandsynliggør, at der er tale om beskyttet natur. I den konkrete sag fandt Nævnet ikke anledning til at tilsidesætte kommunens faglige vurdering af, at mosen var beskyttet, da opfyldningen fandt sted. Arealet havde ifølge nævnets vurdering karakter af mose på alle luftfotos frem til 2014. Opfyldningen af mosearealet var derfor en tilstandsændring i strid med naturbeskyttelseslovens § 3, som krævede lovliggørelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 5. Lovliggørelse kunne ske ved fysisk lovliggørelse i form af reetablering, eller ved retlig lovliggørelse ved meddelelse af dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Nævnet tog herefter stilling til om der i sagen var grundlag for at meddele en lovliggørende dispensation til deponeringen af jord. Nævnet fandt ikke, at der forelå særlige omstændigheder i sagen, der kunne begrunde en dispensation til det ansøgte. Opfyldning af jord var ifølge nævnet ikke foreneligt med beskyttelsen af mosen. Det i sagen af klager anførte, herunder at det var naboen, der havde deponeret jorden, og at klager ikke var blevet orienteret om sagen ved huskøb, kunne efter Natur- og Miljøklagenævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat. Nævnet opretholdt derfor kommunes påbud.

Afslutningsvis bemærkede Natur- og Miljøklagenævnet, at nævnet ikke kan fastsætte erstatning. Eventuelle krav på erstatning for udgifter i forbindelse med genetablering af mosen må indbringes som søgsmål ved domstolene.

SEGES kommentar:

Som indledningsvist omtalt kan der som udgangspunkt ikke stilles krav til ejer eller bruger om fysisk lovliggørelse, hvor det må antages, at det er en fremmed, der er trængt ind på ejendommen og har foretaget den ulovlige ændring af tilstanden. Vi må antage, at nævnet lægger det til grund, at det var i forståelse med sælger at naboen havde foretaget opfyldningen af mosen, selvom det ikke fremgår klart af afgørelsen.^[7] Køber blev derfor ansvarlig ved at indtræde i sælgers sted i forbindelse med handlen. Køberen af ejendommen må derfor forsøge at få dækket sine udgifter i forbindelse med genetableringen af mosen ved et civil søgsmål mod naboen eller sælgeren af ejendommen, da sælgeren har tilbageholdt oplysninger i forbindelse med ejendomshandlen.

Afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnet viser vigtigheden i at du skal bede sælger indestå for, at der ikke i dennes ejertid er foretaget ulovlige tilstandsændringer i § 3 natur.

Læs hele [Natur- og Miljøklagenævnets kendelse her](#)

SEGES har også behandlet problemstillingen i artiklen "[Når fortidens § 3-synder bliver den nye ejers hovedpine](#)" fra maj 2015.

[1] jf. Naturbeskyttelsesloven med kommentarer af Veit Koester [2009], s. 1234

[2] jf. Naturbeskyttelsesloven med kommentarer af Veit Koester [2009], s. 1234

[3] Jf. Karnovs kommentar 390 til Naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1.

[4] Jf. Karnovs kommentar 390 til Naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1.

[5] Jf. Karnovs kommentar 390 til Naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1.

[6] [NMK afgørelse af 14. september 2016, j.nr. NMK-510-00941](#)

[7] Til støtte herfor resumeet af MAD 2016.343.