

NKN1997.97-33/150-0026  
MAD1997.510

***En kommune kunne ikke håndhæve en servitut med forbud mod facadeændringer, da bebyggelsen ikke længere fremstod med den ensartethed, som servituten tilsigtede***

*1.4.1 Planlovgivning, herunder sommerhuslovgivning - 2.2.4  
Magtfordrejning, lighedsgrundsætning m.v. - 2.3.3 Håndhævelse*

I forbindelse med godkendelse af bebyggelse og udstykning af en ejendom i 9 parceller var der i 1959 tinglyst en deklaration, hvorefter enhver ændring af facader og facadebehandling eller evt. udvidelse ved tilbygning kun måtte finde sted efter en af kommunalbestyrelsen forud godkendt plan. Bebyggelsen bestod af 8 ensartede enfamiliehuse med facader i gule sten, samt en før udstykningen ombygget gartnerbolig. Ejeren af et af husene ønskede at male sin facade hvid og henviste til, at kommunen i 1978 havde godkendt dette vedr. en anden af ejendommene. Kommunen afslog imidlertid, hvorefter ejeren indbragte sagen for Naturklagenævnet. Ejeren gjorde gældende, at der var tale om ulovlig forskelsbehandling, og at der i øvrigt i tidens løb var sket forskellige facadeændringer i bebyggelsen, herunder inddragelse af garager til beboelse, terrasselukning, samt opførelse af mure og carporte, hvorfor bebyggelsen ikke længere fremstod som ensartet. Af kommunens udtalelse fremgik, at ændringerne på de enkelte ejendomme var foretaget både med og uden kommunens godkendelse. Naturklagenævnet udtalte enstemmigt, at der for så vidt var hjemmel i servituten til at forbyde den ønskede hvidmaling af facaden. At kommunen i et enkelt tilfælde i 1978 havde godkendt hvidmaling af facader, ville sædvanligvis ikke bevirke, at kommunen havde fortabt retten til at håndhæve servituten. Der var imidlertid kun tale om 9 huse, hvoraf de 2 var hvidmalede. Hertil kom, at der både med og uden kommunens godkendelse var sket forskellige ændringer i bebyggelsens udseende, således at denne næppe fremstod med den ensartethed, som var deklarationens formål. På denne baggrund kunne kommunen ikke forbyde klageren at hvidmale facaderne, og kommunens forbud blev derfor ophævet.

**Naturklagenævnets afgørelse af 21. maj 1997, j.nr. 97-33/150-0026**

**Afgørelse** i sagen om hvidmaling af gulstensfacaden på en ejendom på Strandvejen i Gentofte Kommune

Gentofte Kommune meddelte den 22. oktober 1996 forbud mod hvidmaling af facaden på ejendommen, matr.nr. 13db Ordrup, Strandvejen 188 B. Ejendommens ejer, Svend Oppenheim, har påklaget afgørelsen til Naturklagenævnet.

Ejendommen er omfattet af deklaration tinglyst i 1959 i forbindelse med udstykning af ejendommen, matr.nr. 13g Ordrup, Strandvejen 188, i 9 parceller og godkendelse af en projekteret bebyggelse bestående af enfamiliehuse på 8 af parcellerne. De 8 enfamiliehuse er opført som ensartede huse med facader i gule mursten, medens huset på ejendommen Strandvejen 188 A er en ombygget, oprindelig gartnerbolig fra før udstykningen.

Ifølge deklarationen må enhver ændring af facader og facadebehandling eller evt. udvidelse ved tilbygning eller på anden måde kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen forud godkendt plan.

Der er søgt om tilladelse til at male ejendommens gulstensfacade hvid. Ved ansøgningen er der henvist til, at Gentofte Kommune i 1978 godkendte hvidmaling af facaden på ejendommen Strandvejen 188 G.

Som begrundelse for ikke at ville godkende den ønskede facadebehandling har Gentofte Kommune anført, at der ganske vist for små 20

år siden blev givet tilladelse til at male ét af husene hvidt, men at tiden har vist, at dette ikke var en gangbar løsning, og at det ikke i dag kan accepteres, at husene males, og slet ikke, hvis der ikke er udarbejdet den i deklarationen krævede samlede plan herfor.

I klagen er navnlig gjort gældende, at Gentofte Kommune ved at nægte at godkende det ansøgte har udøvet usaglig forskelsbehandling. Klageren har desuden fremsendt fotomateriale til dokumentation for, at der på de enkelte ejendomme i bebyggelsen i tidens løb er foretaget forskellige ændringer, som efter klagerens opfattelse må være kommunen bekendt, og hvorved der er sket en udvanding af bebyggelsens karakter af samlet bebyggelse. Der peges således på, at to ejendomme i bebyggelsen er hvidmalede, således som også klagerens ejendom ønskes malet, at der på tre ejendomme er sket ændring af facaden ved inddragelse af garage til beboelse, at der på en ejendom er udført en terrasselukning, at der på to ejendomme er opført henholdsvis en massiv, hvidmalet mur og en massiv kampestensmur, og at der på tre ejendomme er opført carporte, som efter klagerens opfattelse mere eller mindre bryder indtrykket af ensartethed og sammenhæng.

Gentofte Kommune har i en udtalelse i anledning af klagen oplyst om de to hvidmalede ejendomme, at den ene ejendom er den ejendom, hvortil der i 1978 blev givet tilladelse, medens den anden ejendom er den ombyggede gartnerbolig. Om denne ejendom har været hvid fra opførelsen, eller om den er blevet malet på et senere tidspunkt, kan ikke konstateres. Vedrørende facadeændring ved inddragelse af garage til beboelse oplyses, at kommunen ikke har godkendt ændringen for så vidt angår de to ejendomme. Til ændringen på den tredje ejendom har kommunen ingen bemærkninger. Om de øvrige forhold bemærkes, at terrasselukningen er godkendt i 1992 og to af carportene i henholdsvis 1985 og 1994. Den tredje (hvidmalede) carport er ikke godkendt. De to mure menes delvis at have eksisteret fra husenes opførelse. Hvornår murene er givet deres nuværende omfang og udseende kan ikke konstateres.

Gentofte Kommune har endvidere bemærket, at formålet med deklarationen var - og er - at beskytte en arkitektonisk sammenhængende bebyggelse imod en gradvis udvanding/forsimpling. Herudover understreges det, at mange af de af klageren påpegede bygningsændringer i relation til den almindelige byggeplan ville kunne være foretaget uden meddelelse til kommunen, men at den tinglyste deklaration imidlertid ikke giver mulighed herfor. Kommunen vil ikke udelukke, at selv radikale ændringer i bebyggelsen - herunder eksempelvis hvidmaling af husenes facader - vil kunne tillades, men at det i givet fald må ske efter en samlet plan, udarbejdet af bebyggelsens ejere i enighed.

I sagens behandling har deltaget 8 af Naturklagenævnets 10 medlemmer (Lars Busck, J.J. Bolvig, Aage Brusgaard, Leif Hermann, Svend Aage Jensen, Hans Kardel, Niels J. Langkilde og Svend Taanquist).

**Nævnet skal enstemmigt udtale:**

Kommunalbestyrelsens mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Ifølge planlovens § 15, stk. 2, nr. 7, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om bl.a. bebyggelsers omfang og udformning, herunder materialer, farver og facadeudformning m.m.

Nævrende servitutbestemmelse om bl.a. ændring af facader og facadebehandling omhandler således forhold, der er omfattet af planlovens § 15, og Gentofte Kommune har for så vidt hjemmel i § 43 til at forbyde den ønskede hvidmaling af facaderne på ejendommen Strandvejen 188 B.

At kommunen i et enkelt tilfælde for adskillige år siden har godkendt, at deklarationens bestemmelse om facadebehandling blev fraveget, vil

sædvanligvis ikke bevirke, at kommunen dermed for fremtiden har fortabt retten til at kræve deklarationen overholdt.

Der er imidlertid tale om en bebyggelse bestående af kun 8 ensartede huse, hvoraf ét hus er hvidmalet med kommunens accept. Herudover er også det niende hus i bebyggelsen (den ombyggede gartnerbolig) hvidmalet.

Desuden er der - både med og uden kommunens godkendelse - foretaget forskellige ændringer i bebyggelsens udseende, såsom inddragelse af garager til beboelse, opførelse af carporte af forskellig udformning i tilknytning til husene, terrasselukning og opførelse af mure. Disse ændringer bevirker tilsammen, at husene næppe kan siges at fremstå med den ensartethed, som tilstræbes efter deklarationen.

Den ændring, som klageren ønsker at foretage på sin ejendom, er i overensstemmelse med allerede eksisterende forhold, og Naturklagenævnet finder ud fra en samlet vurdering af de foretagne ændringer i bebyggelsen, at Gentofte Kommune i dag må være afskåret fra efter deklarationen at forbyde klageren at hvidmale ejendommens facader.

Gentofte Kommunes forbud af 22. oktober 1996 ophæves derfor.