

Bilag 1 vedr. brug og inddragelse af fællesområder

I forbindelse med arbejdet i det grønne område og enkelte henvendelser til Bestyrelsen i GF, har vi fra bestyrelsen i 2023 rettet henvendelse til Frederikshavn kommune for at høre hvorledes vi som forening skal forholde os til uretmæssig / ulovlig benyttelse af fællesarealer såfremt, der måtte komme en egentlig klagesag eller der opstår skade på byggeri i områderne.

Bestyrelsen er ligeledes blevet gjort opmærksom herpå af Holmen Anlæg ifm. træfældning i læ-/brandbælter.

Det er vigtigt at understrege, at der ikke er kommet en egentlig sag til bestyrelsen, men vi har ønsket viden og fremgangsmåde og ansvar såfremt dette bliver aktuelt.

Dette har afstedkommet nedenstående svar fra Frederikshavn kommune, omkring sagsgang og ansvar hvis det i fremtiden bliver aktuelt.

Samtidig skal vi som bestyrelse henstille til, at man søger at holde de regler for brug og benyttelse der nu engang er for området, således, at klagesager m.m. kan undgås.

Svar fra Frederikshavn Kommune.

Jeg skal prøve at give en så præcis skriftlig tilbagemelding, jeg kan. Ellers er I velkommen til at henvende jer igen.

Rent overordnet er forhold omkring evt. ulovlig brug og bebyggelse mv. på anden mands grund et privatretligt spørgsmål, I som grundejerforening selv skal afklare og ikke noget kommunen kan eller må regulere.

Hvis vi til gengæld som kommune bliver opmærksomme på et myndighedsmæssigt ulovligt forhold, skal vi dog søge dette lovliggjort, med mindre forholdet er af underordnet betydning¹. Udgangspunktet i forhold til et krav om lovliggørelse vil dog være, at vi vil bede ejer af ejendommen om at søge forholdet lovliggjort – enten retsligt (ved dispensation) eller fysisk (ved fjernelse af det ulovlige forhold) – da det er ejeren af en ejendom der er ansvarlig for, at overholde lovgivningen på det aktuelle myndighedsområde og berigtige de ulovlige forhold².

I tilfælde af, at vi får en anmeldelse af et ulovligt forhold, vil processen som udgangspunkt være følgende:

Vi beder ejer om at søge forholdet lovliggjort.

Såfremt ejer søger en dispensation til at bibeholde forholdet, skal kommunen vurdere, om der kan gives dispensation. Hvis dette ikke er tilfældet, vil udgangspunktet være et krav om fysisk lovliggørelse. Parter i sagen vil dog have mulighed for at påklage kommunens afgørelse, hvis kommunen nægter at give dispensation, og i det tilfælde vil en videre behandling af sagen som udgangspunkt skulle afvente klageinstansens afgørelse.

Hvis ejer ikke af egen drift lovliggør forholdet, vil kommunen varsle og udstede påbud om en fysisk lovliggørelse af forholdene.

Såfremt ejer ikke efterkommer påbuddet, vil kommunen videregive sagen til politiet til strafferetlig behandling.

Det kan være en langvarig proces, og der vil være mange forhold, der kan have betydning og skal inddrages i forbindelse med kommunens – og efterfølgende politiets – behandling af sagen.

Dels er der vurderingen af karakteren af det ulovlige forhold, hvor kommunen skal vurdere væsentligheden i overtrædelsen af loven ud fra lovens (planlovens eller byggelovens) formålsbestemmelser.

Dels skal kommunen inddrage forhold som gener for omkringboende, indrettelseshensyn og berettigede forventninger, passivitet og tidsforløb, god tro, samfundsmæssigt værdispild og økonomisk tab, proportionalitet og uønsket præcedens.

Alle ovennævnte forhold vil dermed kunne medføre, at kommunen eller politiet vælger ikke at forfølge et ulovligt forhold, selvom I som grundejer mener, der er tale om en væsentlig overtrædelse af loven ud fra et ejendomsretligt synspunkt.

I forhold til jeres konkrete sag, så vil vi selvfølgelig undersøge og eventuelt forfølge de forhold, vi bliver opmærksomme på via en anmeldelse eller på anden vis.

Hvis I anmelder forhold på grundejerforeningens fællesarealer anmelder I rent faktisk jer selv, men det ændrer ikke på den videre processen i forhold til kommunens undersøgelse og håndhævelse af lovgivningen. Hvilken lovgivning kommunen vil agere efter og hvilket forløb sagen eventuelt vil tage kan jeg ikke gå nærmere ind i, før vi har yderlige kendskab til de eventuelt ulovlige forhold.

Det er væsentligt igen at gøre opmærksom på, at vi som kommune ikke kan løse en ulovlig brug af andres areal – altså tilfælde, hvor man "stjæler" jord fra andre. Derfor kan jeg ikke hjælpe jer i sådanne tilfælde.

Jeg vil antage, at hvis man får krænket sin ejendomsret, så kan man i sidste ende gå til politiet med det. Man har i hvert fald udstrakt ejendomsret i Danmark med enkelte undtagelser som f.eks. hævdunden ret. Hvis man rejser en hævdsag, så er det igen en sag mellem to parter og er kommunen uvedkommen.

Jeg håber, det er svar nok. Ellers er I velkomne til at kontakte mig igen.

1. Planlovens § 51, stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Byggelovens § 16 C, stk. 3. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

2. Planlovens § 63. Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan på ejerens bekostning lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal kommunalbestyrelsen lade påbuddet aflyse fra tingbogen.

Stk. 3. Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes inden den i dommen fastsatte frist og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet

efterkommes, kan kommunalbestyrelsen foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på ejerens bekostning.

Planlovens § 64. Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der

1) overtræder bestemmelser i en lokalplan eller en af de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer m.v.,

....

4) undlader at efterkomme et påbud eller forbud, der er udstedt i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, herunder påbud om at berigtige et ulovligt forhold...

Byggelovens § 17. Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Stk. 2. Efterkommer ejeren eller brugeren ikke et af kommunalbestyrelsen meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold, kan det ved dom pålægges ham inden en fastsat tidsfrist under tvang af fortløbende bøder at berigtige forholdet.

Stk. 3. Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes rettidigt og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet efterkommes, kan kommunalbestyrelsen foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på ejerens eller brugerens bekostning.

Byggelovens § 30. Med bøde straffes den, der

a) påbegynder et byggearbejde, tager et byggearbejde i brug eller i øvrigt iværksætter foranstaltninger uden at indhente tilladelse som foreskrevet i loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter eller gennemfører et byggearbejde eller anden foranstaltning, der kræver forudgående tilladelse, på anden måde end tilladt af vedkommende myndighed,

....

c) undlader at efterkomme et påbud eller forbud, der er udstedt i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,

Med venlig hilsen

Anders Brandt Sørensen
Leder af Plan & Vej

Center for Teknik & Miljø
Plan & Vej
Direkte: 98458547
Mobil: 20378715
arsr@frederikshavn.dk

*Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn*

*Telefon: 9845 5000
www.frederikshavn.dk*

