

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

att.: Jørgen Enevoldsen

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

12. maj 2014

Journalnr.: 203084

Advokat:
Mads Kobberø
mko@codexlaw.dk

Sekretær:
Lene Fjord Hocks Dahl
lfh@codexlaw.dk
Direkte: +45 7643 5352

Udstykningssager

1. Indledning

Varde Kommune har bedt mig udarbejde et notat om en generel problemstilling, der konkretiseret fx kunne være denne:

En landmand opkøber naboejendommen. Bygningerne på den købte ejendom inklusiv et mindre areal (have) frastykkes og sælges som en selvstændig matrikel. Jorden fra den købte ejendom inklusiv en gylletank bliver herefter lagt sammen med naboens ejendom.

Da gylletanken i typesituationen er placeret i tilknytning til de øvrige bygninger på den købte ejendom, medfører udstykningen, at gylletanken ligger tæt på det nye skel og altså også tæt på det stuehus, der som led i øvelsen skal sælges.

Kommunen har syntes, at det var uhensigtsmæssigt på den vis at etablere en situation, hvor gylletanke blev placeret meget tæt på skel/stuehus på selvstændigt matrikulerede ejendomme. Derfor har kommunen etableret den praksis, at der ikke bliver givet udstykningstilladelse, hvis afstandskravene i husdyrloven ikke er opfyldt.

En landinspektør er uenig i kommunens praksis om at anvende afstandskravene i udstykningssager, idet landinspektøren henviser til, at afstandskravene kun gælder ved etablering af anlæg og altså ikke

ved fx udstykningssager. Der er i den forbindelse henvist til et svar, som Skov- og Naturstyrelsen gav i 2007:

”Som tidligere oplyst gælder afstandskravene i lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug og de tilknyttede bekendtgørelser alene i forhold til anlæg af stalde og lignende gødningsopbevaringsanlæg for husdyrbrug. Det gælder ikke den anden vej i forbindelse med udstykninger. Her gælder udstykningsloven, hvortil der efter det jeg har fået oplyst er tilknyttet en udførlig vejledning.”

2. Min vurdering

2.1 Kommunens nuværende praksis

I husdyrlovens § 8 er der fastsat afstandskrav gældende for blandt andet gylletanke i forhold til blandt andet skel. Afstandsgrænsen i forhold til skel er 30 m. Tilsvarende fremgår af husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Jeg er enig i, at bestemmelsen kun gælder i etableringssituationen. Det har Natur- og Miljøklagenævnet da også fastslået i en række sager, der dog ikke er identiske med udstykningssagerne. Som eksempel kan der henvises til NMK-132-00129 af 12. marts 2012:

”I henhold til husdyrbruglovens § 8, nr. 4, må stalde og lignende ... ikke etableres inden for en afstand af 15 m til offentlig vej ...

Efter Natur- og Miljøklagenævnets opfattelse, gælder afstandskravet i husdyrbruglovens § 8, nr. 4, kun i forbindelse med etablering ...”

Tilsvarende i wiki-vejledningen:

”Reglen gælder kun for nybyggeri, og eksisterende anlæg er derfor ikke omfattet af bestemmelsen”

Som en delkonklusion mener jeg således ikke, at kommunens praksis med at nægte at give udstykningstilladelse, hvor afstandskravene ikke er opfyldt, kan opretholdes i uændret form.

2.2 En mulig opretholdelse af adgangen til at nægte udstykningstilladelse i særligt grelle sager

Udstykningslovens § 20, stk. 1, indeholder følgende passus:

"Der må ikke ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, såfremt den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning."

Udstykningskontrollen baseret på bekendtgørelse 1089/2010 skal ses i lyset heraf og altså som en art tilsikring af, at der ikke gennemføres matrikulære ændringer, der er i strid med lovgivningen.

Adgangen til for kommunen at forhindre en matrikulær ændring er knyttet op på, at forholdet er ulovligt. At en kommune finder forholdet uhensigtsmæssigt, er ikke tilstrækkeligt. At det forholder sig således, mener jeg, følger af et almindeligt princip om, at enhver afgørelse skal have hjemmel, men det er endvidere anført i vejledningen til udstykningsreglerne:

"Matrikelmyndigheden kan ikke nægte at foretage registrering i matriklen, blot fordi en myndighed udtaler sig imod den pågældende matrikulære forandring. Forandringen eller den påtænkte arealanvendelse må være i strid med en gældende retsforordning, uden at vedkommende myndighed har meddelt dispensation fra forordningen."

Problemet er – som anført ovenfor – at forholdet ikke vil være ulovligt, da afstandskravene ikke finder direkte anvendelse.

Det bemærkes, at jeg ikke har undersøgt det i detaljer, men lægger til grund, at udstykningen, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 1, ikke kræver landzonetilladelse. Det vil jeg foreslå, at du i første omgang vender med jeres planafdeling. Er de i tvivl, er du velkommen til at vende tilbage om dette spørgsmål.

I vejledningen anføres det dog også:

"Landinspektøren bør så vidt muligt sikre, at afstandskrav, som er fastsat i medfør af miljøbeskyttelsesloven eller i lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug, er opfyldt, således at sigtet med miljøbeskyttelseslovens bestemmelser kan opnås. Hvis det under landinspektørens behandling af den matrikulære sag bliver oplyst, at et allerede eksisterende anlæg ikke overholder de afstande til vandforsyningsanlæg m.v., som ville blive forlangt for nye anlæg, vil kommunalbestyrelsen normalt skønne, om der er grund til at skride ind efter miljøbeskyttelseslovens regler (f.eks. fordi forholdet må anses for nærliggende sundhedsfarligt, eller fordi der skal foretages et så omfattende nybyggeri, at det vil være rimeligt samtidig at få anlægget indrettet efter reglerne for nye anlæg).

Bestemmelse om, at der ikke skal skrides ind over for et ældre forhold, kan i reglen træffes af kommunalbestyrelsen.

Bestemmelse om, at der skal skrides ind, bør træffes af den myndighed, der er beføjet til at tillade forholdet (kommunalbestyrelsen eller Miljøministeriets miljøcentre). Kommunalbestyrelsen behøver ikke at lade sin erklæring efter § 1, stk. 1, i bekendtgørelse om udstykningskontrollen vente, til en anden myndighed har afgjort spørgsmålet, men skal blot i erklæringen anføre, at spørgsmålet undersøges. Kommunalbestyrelsen skal samtidig give tilsvarende underretning til ansøgeren og eventuelt til den, der har givet anledning til, at spørgsmålet er taget op.”

Jeg tolker vejledningen på den vis, at nok er afstandskravene ikke gældende for det, som kaldes ”et ældre forhold”, men det er jo ikke det samme som, at kommunen ikke kan ”skride ind” over for forholdet. Hvis kommunen således vurderer, at lugtgenerne fra en gylletank i forhold til et kommende udstykket stuehus vil have en sådan karakter, at kommunen vil skulle gribe ind med et påbud eller måske endda et forbud, mener jeg, at vejledningen kan tages til indtægt for, at den matrikulære ændring kan afvises.

Tilsvarende hvis kommunen vurderer, at udvidelsen af købers landbrug med en ”ny” gylletank vil kræve en tillægsgodkendelse til en eksisterende husdyrgodkendelse, som ikke kan gives. Jeg mener, det er sandsynligt, at der vil kunne gives afslag i særligt grelle sager, hvor gylletanken ligger meget tæt på stuehuset, *ikke* begrundet i manglende overholdelse af afstandskravene i §§ 6 og 8 eller geneafstandene i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsens bilag 3, men derimod begrundet i HBL § 19.

Konkluderende er det derfor min opfattelse, at der med henvisningen til vejledningen kan ”skrides ind” (afvise at attestere udstykningsanmodningen), men kun i særligt grelle sager, hvor afstanden fra gylletanken til stuehuset gør, at der efter kommunens opfattelse vil opstå en situation, som er uforenelig med beskyttelse af beboerne i stuehuset.

Det vil være Geodatastyrelsen (tidligere Kort & Matrikelstyrelsen), der vil skulle tage stilling til, om matrikulering endegyldigt kan ske. Det er min vurdering, at de i meget høj grad vil følge kommunens vurdering.

Med venlig hilsen

Mads Kobberø