

MRF 2021.102

Retten i Aarhus' dom af 19. marts 2021, sag BS-26214/2019-ARH

A mod Planklagenævnet

Afslag på landzonetilladelse til udstykning af parcel med ældre, bevaringsværdigt stuehus fra en ejendom med et nyere stuehus beliggende i kystnærhedszone.

Sagen angik et afslag på landzonetilladelse til udstykning af en parcel med et ældre, bevaringsværdigt stuehus fra en ejendom beliggende i kystnærhedszonen. I 2005 var der ansøgt om tilladelse til nedrivning af stuehuset, hvilket Aarhus Kommune modsatte sig. Kommunen meddelte dog i 2006 tilladelse til opførelse af et nyt stuehus på ejendommen på vilkår om, at det bestående hus blev bevaret som udhus, hvilket blev tinglyst på ejendommen. Det nye stuehus blev opført, og i 2017 søgte A om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til at udstykke den del af ejendommen, hvor det ældre stuehus (udhus) var beliggende, idet A ønskede, at stuehuset fremover skulle anvendes til beboelse og derfor skulle være beliggende på en selvstændig matrikel. I august 2017 meddelte Aarhus Kommune afslag på landzonetilladelse til udstykningen, hvilket A påklagede til Planklagenævnet, der den 2. november 2018 stadfæstede afslaget på udstykning. Planklagenævnet henviste til, at udstykningen ville medføre, at der i det åbne land opstod en ny, frit omsættelig ejendom med en bolig uden sammenhæng med jord- eller skovbrugserhvervene, hvilket var i strid med de generelle planlægningsmæssige hensyn. A anlagde herefter sag mod Planklagenævnet med principal påstand om, at nævnet skulle anerkende, at afgørelsen af 2. november 2018 var ugyldig, og skulle meddele A udstykningstilladelse, subsidiært at sagen skulle

hjemvises til fornyet behandling. Planklagenævnet påstod frifindelse, subsidiært hjemvisning. I september 2020 meddelte Aarhus Kommune tilladelse til nedrivning af det ældre stuehus. Retten fandt, at der hverken efter ordlyden af planlovens § 35, stk. 1, eller forarbejderne hertil var grundlag for at fortolke bestemmelsen således, at der består et krav på landzonetilladelse, såfremt en udstykning ikke medfører en visuel eller fysisk forandring i landskabet. Denne omstændighed kan alene tillægges betydning i forhold til de landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af planloven, hvorimod det ikke i sig selv kan tillægges betydning i forhold til de planlægningsmæssige hensyn. Retten tiltrådte Planklagenævnets vurdering, hvorefter der som udgangspunkt ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning af bebyggelse til bolig i landzone, navnlig ikke hvor der er tale om arealer, der tillige er beliggende i kystnærhedszonen. Retten bemærkede, at formålet med udstykningen var at skabe økonomisk mulighed for istandsættelse og vedligeholdelse af det ældre stuehus, og at der ved udstykningen reelt ville blive tilvejebragt en frit omsættelig ejendom med bolig i det åbne land. Det var ikke godtgjort, at Planklagenævnet havde inddraget usaglige eller ulovlige hensyn i afgørelsen, ligesom nævnet ikke havde tilsidesat lighedshensyn eller foretaget et åbenbart urigtigt skøn. På denne baggrund blev Planklagenævnet frifundet.



RETTE I AARHUS DOM

afsagt den 19. marts 2021

Sag BS-26214/2019-ARH

A

(advokat Jan Toft Olesen)

mod

Planklagenævnet

(advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Jimmy Bøgh Veitland.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 1. maj 2019, drejer sig om, hvorvidt det af sagsøgte, Planklagenævnet, meddelte afslag på udstykning af en del af ejendommen matr.nr. Y A, Beder, beliggende Adresse 1, Beder, tilhørende sagsøger, A, er ugyldigt, og om A

har et retskrav på tilladelse til udstykning i overensstemmelse med ansøgning af 23. juli 2017.

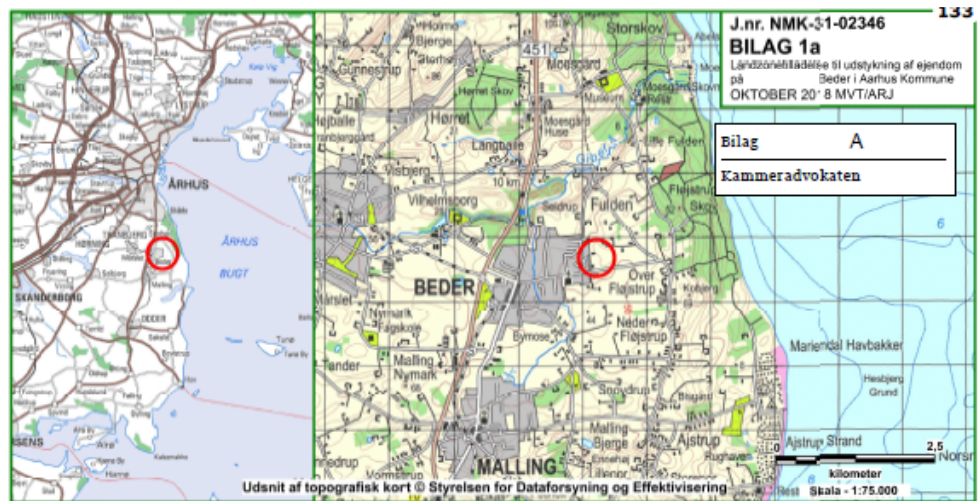
Sagsøgeren, A, har principalt nedlagt påstand om, at Planklagenævnet skal tilpligtes at anerkende, at afgørelsen af 2. november 2018 er ugyldig og meddele A udstykningstilladelse i overensstemmelse med ansøgning af 23. juli 2017. Subsidiært er der nedlagt påstand om, at Planklagenævnet skal tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 2. november 2018 er ugyldig og at sagen hjemvises til fornyet behandling.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært at sagen hjemvises til fornyet behandling ved Planklagenævnet.

Oplysningerne i sagen

Der er fremlagt flere kortudsnit af grunden Adresse 1 , Beder, hvoraf grundens beliggenhed fremgår:

” ...



Ved erhvervelsen af ejendommen i 2005 blev der, i forbindelse med opførelse af nyt stuehus, ansøgt om nedrivningstilladelse.

Kulturmiljørådet i Århus Amt udtalte sig i brev af 5. juli 2005 til Bygningsdirektoratet imod nedrivningstilladelse, idet der blandt andet anføres:

” ...

Ifølge SAVE – registreringen er bygningen opført i 1888 og har en bevaringsværdi på 4 og derfor omfattet af bestemmelserne i Kommuneplanen.

...

Bygningens tekniske tilstand er ringe men slet ikke i en tilstand som betinger nedrivning.

Kulturmiljørådet vurderer, at bygningen har en så unik kulturarvsværdi, at den bør bevares og gennemgå en restaurering for at sikre værdierne for eftertiden.

...”

Ligeledes udtalte **B**, Fredningsfaglig medarbejder ved Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur, sig i en udtalelse af 12. juli 2005 sig, med henvisning til registreringen af bygningen med bevaringsværdien 4 i SAVE-registranten, imod nedrivningen af huset, og anførte i udtalelsen blandt andet:

” ...

Angiveligt er opførelsesåret 1880, men det virker dog mere sandsynligt, at husmandsstedet er opført i slutningen af 1700-tallet, hvor landbrugsreformene udvirkede udskiftning af gårdene og selvejerbønderne fandt fodfæste.

Bygningen er en tidstypisk repræsentant for 1700-tallets mere ydmyge husmandssteder, der i disse år nedrives, gerne til fordel for mere pompøse "udsigtsvillaer", hvorved de karakteristiske egnspræg i byggeskikken efterhånden helt udviskes.

Hele den østlige del af Beder er således idag bebygget med parcelhuse uden nævneværdige arkitektoniske værdier, og **Adresse 1** er udover kirken formentlig den eneste ejendom i bydelen med en vis kulturhistorisk interesse.

Adresse 1 er endvidere beliggende i et område, der af Århus Kommune er udpeget som interesseområde for byudvikling efter 2013, og det fremgår da også af ansøgningen om godkendelse til opførelse af nyt stuehus på ejendommen, at ejeren forventer senere at foretage udstykninger, og henstiller til Kommunen, at placeringen af det nye stuehus kan ske, under hensyntagen til dette. At man således først påberåber sig de muligheder, der er indeholdt i landbrugsloven, med hensyn til størelsen på stuehuse, for derved at opnå tilladelse til en nedrivning af en bevaringsværdig ejendom, hvorefter man efterfølgende påberåber sig fremtidig planlægning og værdispildsbetragtninger som argument for nybyggeriets placering på grunden, kan unægtelig føre tankerne hen på ren, økonomisk spekulation, ikke mindst i lyset af, at ejendommen jordtilliggende knapt overstiger 1 ha og ikke er blevet drevet som landbrug i årevis, hvilket den nye ejer, som er advokat, næppe heller har i sinde.

...”

I udtalelse af 4. juli 2005 fra **C** og **D** fremgår blandt andet om nedrivning af huset:

” ...

Adresse 1 er således et af de sidste huse i lokalområdet, der kan fortælle denne historie til fremtidens skolelever. Muligvis er det endda det sidste hus i Beder Skoles opland, der illustrerer denne historie. Tillige fremstår huset i en oprindelig ægthed, både hvad angår arkitektur og miljø, hvilket gør historiefortællingen unik og troværdig og binder en forbilledlig sløjfe mellem fortid, nutid og fremtid. Der findes andre huse fra perioden i lokalområdet, men det drejer sig om langt større ejendomme, der ikke repræsenterer den lille husmands historie i samme grad og omfang som det er tilfældet med ejendommen på **Adresse 1**. At huset med sin beliggenhed i

umiddelbar nærhed til Beder Skole betyder desuden, at det kan indføres i undervisningen af rigtig mange af skolens elever, idet ekskursion til Adresse 1 er et praktisk ladsiggørligt undervisningsalternativ.

Hvis huset på Adresse 1 rives ned, vil lokalområdet omkring Beder miste en stor del af sin evne til at fortælle sin egen historie. Det som lærer at kunne vise morgendagens skoleelever, at historiens vingesus kan ses og føles i deres eget nærmiljø, er utrolig vigtigt. At kunne vise børnene, at Beder ikke altid har bestået af store flotte huse og villaer, der har været beboet af velbeslædede forstadspendlere. Og at kunne vise dem, at historiens mangfoldighed ikke kun kan erkendes på Frilandsmuseet og i Den Fynske Landsby, men faktisk er en del af deres egen virkelighed.

Kun ved at bevare huse, der umiddelbart kan synes ubetydelige, men som i deres ringe størrelse rummer en langt større betydelighed, kan fremtidige historieløse generationer undgås. Huset har som bevaringsværdig bygning en værdi i sig selv og bør derfor ikke nedrives. Men endnu større er således den værdi, det har og vil få over for egnens børn.

..."

I skrivelse af 4. juli 2005 udtalte E sig imod nedrivning, hvilket tillige F og G gjorde i skrivelse af 7. juli 2005.

I udateret udtalelse vedrørende nedrivningen fra H, modtaget i Bygningsinspektoret den 20. juli 2005, fremgår blandt andet:

"...

Huset er så vidt vides det sidste og eneste af sin slags, der stadig kan fortælle denne historie i Beder og omegn. Tillades nedrivning af dette hus, udviskes altså en væsentlig del af Bederes historie og identitet. I forvejen er en stor del af de ældre ejendomme i Beder nedrevet og erstattet af nybyggeri, hvilket ydermere understreger behovet for politisk eftertanke og forsigtighed i denne sag. Det er således ikke muligt at genrejse en bevaringsværdig ejendom, hvis først den er nedrevet. I så fald er den tabt for evigt - for både Beder og for fremtiden.

..."

Bevaringsudvalget i Århus Kommune udtalte den 5. oktober 2005 vedrørende nedrivning på baggrund af de indkomne indlæg blandt andet:

"...

Efter aftale har besigtigelsen med deltagelse af ansøger og dennes rådgivere fundet sted den 5. oktober. Det blev utvetydigt tilkendegivet, at ansøger har købt den bevaringsværdige ejendom med henblik på nedrivning og derfor ikke har et positivt syn på bygningens værdier.

Der er tale om et stråttækt husmandssted i egebindingsværk fra 1700-årene, hvor gavlparterne i slutningen af 1800-årene er omsat til kampestenmurværk. Bindingsværkets egetømmer er for størstedelens vedkommende velbevaret. Nedbrydningen af bindingsværket er koncentreret omkring det nederste, vændrette tømmer, den såkaldte fodrem, som for størstedelens vedkommende er bortrånnet. Restaurering af ejendommen vil indebære en frilæggelse af den bærende konstruktion, udskiftning af defekte dele, reetablering af bindingsværkstavl og udskiftning af stråtaget. Hertil kommer de indvendige arbejder, der skønnes nødvendige for at skabe en komfortabel bolig. Fremgangsmåden er standardprocedure for restaurering af denne type bindingsværkshuse og er velbeskrevet i faglitteraturen. Der kan bl. a. henvises til Miljøministeriets informationsblad "Reparation af bindingsværk" (vedlagt) og den deri nævnte litteraturoversigt. Da huset hverken er værre eller bedre end tilsvarende huse forud for en restaurering, adskiller arbejdets omfang sig ikke fra mange lignende byggesager.

Udvalget må på den baggrund fastholde, at bygningen kan og bør bevares. Endvidere at der er tale om en reel restaurering, idet langt hovedparten af bindingsværket og tagværket kan bevares på nuværende position.

Som nævnt er ejer/ansøger ikke positivt indstillet overfor de forestående arbejder, hvilket må formodes at give sig udslag i et for kulturmiljøet uhensigtsmæssigt sagsforløb og tilsvarende dårligt resultat.

Man har af sagens akter forstået, at der er vægtige juridiske og økonomiske aspekter, som ligger uden for udvalgets fagområde. Hvis bygningen af andre årsager end de arkitektoniske og bygningstekniske dømmes til nedrivning, skal udvalget anbefale, at der tages kontakt til "Frilandsmuseet Hjerl Hede", idet man er vidende om, at dette museum efterspørger et husmandssted.

..."

Aarhus Kommune meddelte den 24. april 2006 tilladelse til opførelse af et nyt stuehus på grunden på betingelse af, at det bestående hus bevares som udhus. Det fremgår således af byggetilladelsen blandt andet:

" ...

9. at der ved vores foranstaltning jfr. tidligere skrivelse af 30. marts 2006 i henhold til Byggelovens § 27 tinglyses meddelelse på ejendommen om, at eksisterende bevaringsværdige stuehus skal bevares som udhus.

at De til sikring af dette bl.a. udfører de i Deres mail af 14. november 2005 beskrevne renoveringsarbejder.

..."

Der blev i forbindelse med byggetilladelsen den 20. april 2007 tinglyst en meddelelse på ejendommen hvoraf fremgår, at det som betingelse for byggetilladelsen er bestemt, at der eksisterende bevaringsværdige stuehus skal bevares som udhus.

Af den deklaration, der blev udfærdiget samtidig, fremgår:

" ...

DEKLARATION OM BEVARING

af bygning på matr.nr. Y , Beder. Bygningen er opført i 1700-tallet som et husmandssted i bindingsværk med tjæret stolpeværk og stråtag samt tofags sprossede vinduer. Gavlen mod øst og vest samt vestsiden af vinkelbygningen er omsat i kampesten i midten af 1800-tallet. Bygningen er i kommuneplanen 2001 registreret med en bevaringsværdi på 4.

Ejeren af ejendommen, herunder fremtidige ejere, forpligter sig herved til at overholde følgende vilkår:

1. Den bevaringsværdige bygning skal bevares i henhold til den herom gældende lovgivning. Bygningen må ikke anvendes til beboelse. Den nye anvendelse skal kunne rummes indenfor den bevaringsværdige bygnings hovedstruktur. Dette betyder, at man ikke må ændre bygningens ydre fremtræden uden samtykke fra Århus Kommune.
2. Bygningen skal til enhver tid holdes i forsvarlig stand. Det betyder, at bygningens ydervægge, vinduer og tag skal være tætte, ligesom hele bygningen skal holdes i en stand, som sikrer de enkelte bygningsdele mod unødigt forfald. Reparation af bygningen skal ske i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik for bevaringsværdige bygninger, jf. bl.a. retningslinier fra Skov- og Naturstyrelsen og Kulturarvsstyrelsen.
3. Århus Kommune har påtaleretten i henhold til denne deklarations bestemmelser. Dette indebærer, at kommunen kan påbyde den til enhver tid værende ejer af ejendommen at gennemføre konkrete istandsættelser/reparationer, som må anses for nødvendige for at bevare bygningen, jf. ovenfor under pkt. 2.

...”

Den 23. juli 2017 anmeldte A en ændring af husets anvendelse samt udstykningstilladelse. Det anføres således i mailen:

” ...

Det tidligere stuehus på min ejendom beliggende Adresse 1 , 8330 Beder, er tidligere overgået til funktion som udhus og er indtil nu blevet anvendt som sådant.

Bygningen er imidlertid gennem det seneste halve år blevet forringet, idet bygningens klimaskal er blevet gennembrudt, da der er opstået hul i taget.

Bygningen er ikke nødvendig for driften af min ejendom, og de nødvendige udgifter til en behørig istandsættelse af det tidligere stuehus står ikke mål med bygningens funktion og anvendelse som udhus. Istandsættelsesudgifterne vil således alene kunne forsvares, hvis bygningen på ny anvendes til beboelse og ligger på en særskilt matrikel.

Jeg anmelder derfor ændret anvendelse af det tidligere stuehus/nuværende udhus, jf. planlovens § 37, således at dette fremover vil blive benyttet til beboelse og anmoder samtidig om frastykningstilladelse, jf. planlovens § 35, jf. vedhæftede rids.

...”

Af det vedhæftede rids fremgår endvidere beliggenheden af det areal, der ønskes udstykket:

” ...

Afgørelse

Aarhus Kommune har besluttet at meddele afslag på ændret anvendelse og udstykning af udhuset på Adresse 1 , 8330 Beder, med matr. nr. Y , Beder.

Vores vurdering og begrundelse

Ved vurderingen af, om en ansøgning efter planlovens § 35, stk. 1, kan imødekommes, lægges navnlig vægt på de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Praksis er, at der lægges stor vægt på lovens almene formål - uanset, at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor også overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige, lignende sager.

Udstykning til selvstændig bebyggelse forudsætter, at der bliver givet en landzonetilladelse i henhold til planloven § 35, stk. 1. En sådan landzonetilladelse kan ikke forventes givet, og vi kan derfor meddele, at der ikke ses at være mulighed for at udstykke en grund til selvstændig bebyggelse.

Det er indgået i vurderingen, at hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre uønskede og ukontrollerede bebyggelser og anlæg i det åbne land og at sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der gennem kommuneplanlægning og lokalplanlægning er åbnet mulighed herfor. Det vil sige, at landzone som udgangspunkt skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Der er heller ikke i den gældende kommuneplan eller i forslag til kommuneplan 2017 udpeget nye byggemuligheder på ejendommen på længere sigt, trods ejendommen er placeret nær bygrænsen for Beder.

..."

A påklagede den 12. august 2017 Aarhus Kommunes afslag på udstykningstilladelse til Planklagenævnet. Af indbringelsesskrivelsen fremgår blandt andet:

"...

Baggrunden for mit ønske om at frastykke det oprindelige stuehus på ejendommen er, at den pågældende bygning, der er bevaringsværdig i kategori 3/4, trænger til en vis istandsættelse, ligesom bygningens indre ønskes opgraderet til en mere moderne standard, om end huset i den nuværende udformning tjente til de tidligere ejeres bolig med den aktuelle udformning og indretning. En istandsættelse af bygningen vil imidlertid umiddelbart være økonomisk uinteressant, hvis bygningen ikke ligger på en særskilt salgbar matrikel, ligesom en bankfinansiering af istandsættelsen tilsvarende vil være udelukket. Jeg mener dog samtidig ikke, at min intention om istandsættelse er nødvendig for at opnå udstykningstilladelse. Den blotte omstændighed, at der ligger to særskilte beboelsesbygninger med hver deres udhus på ejendommen, gør det i sig selv mest praktisk og økonomisk hensigtsmæssigt, at bygningssættene ligger på hver sin matrikel.

...

Varetagelse af det bevaringsværdige kulturmiljø

Efter min opfattelse er det ikke nødvendigt at inddrage de kulturhistoriske og bevaringsmæssige værdier ved det gamle stuehus for at opnå tilladelse til frastykning af parcellen med det gamle stuehus og det tilhørende udhus, men hvis Planklagenævnet er af en anden opfattelse, bemærker jeg, at et bevaringsværdigt kulturmiljø i henhold til Naturklagenævnspraksis kan begrunde landzonetilladelser, jf.

blandt andet den ovenfor omtalte afgørelse MAD 1999.584 NKN. Beskyttelse af bevaringsværdige ejendomme er med andre ord en saglig beskyttelsesinteresse efter planloven.

Jeg bemærker i forlængelse heraf, at det er min opfattelse, at en bevarelse af den bevaringsværdige bygning mest effektivt sikres ved, at en privat motiveres økonomisk til at forestå de nødvendige arbejder til sikring af husets fremtidige bevaring. Dette kan alene ske ved, at det gamle stuehus frastykkes, så det kan sælges særskilt og dermed kommer til at repræsentere en væsentlig værdi for den familie, der beboder det, jf. netop begrundelsen for landzonetilladelse i MAD 1999.584 NKN.

Jeg agter således ikke at forestå en istandsættelse, hvis de midler, der er nødvendige for den ønskede istandsættelse, ikke kan forventes dækket ved et eventuelt salg af ejendommen. Da der på nuværende tidspunkt er gået hul på husets klimaskal (er opstået hul i taget), vil en nedbrydning af bygningen ske meget hurtigt, hvis der ikke sker istandsættelse.

Tilladelse til frastykning er dermed tilsvarende kulturmiljømæssig begrundet.

...”

Samtidig med at Aarhus Kommunes afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, anmodede A i en mail til Aarhus Kommunen om genvurdering af afslaget på udstykningstilladelse.

Aarhus Kommune indleverede bemærkninger til klagesagen den 4. december 2017 hvoraf blandt andet fremgår:

” ...

Bemærkninger

Afgørelsen fastholdes og vi fastholder således bl.a., at Planlovens landzonest bestemmelser skal sikre de landskabelige og planlægningsmæssige interesser i det åbne land og herunder hindre, at der i det åbne land opstår nye

selvstændige ejendomme med boliger, der ikke har sammenhæng med skov- eller jordbrugserhvervene.

Efter vores opfattelse er frastykning af bygningsparceller i det åbne land undergivet en restriktiv praksis, da det generelt må anses for stridende mod landzonebestemmelsernes formål.

I tilfælde af udstykning vil der i stedet for kun én samlet landbrugsejendom kunne opstå en ny beboelsesejendom med en beboelsesbygning i det åbne land, hvilket efter vores opfattelse er i strid med landzonebestemmelserne.

Der er i sagen foretaget en konkret vurdering af sagens faktuelle forhold sammenholdt med retsreglerne og Byggeris administrative praksis på området, og vi er således ikke enig i klagers betragtninger om, at der skulle være tale om, at afgørelsen er truffet i strid med forbuddet mod at sætte skøn under regel.

Klager anfører også, at afslaget er i strid med lighedsgrundsætningen.

Dette synspunkt er vi heller ikke enige i.

Byggeri har efter en konkret vurdering fastholdt udgangspunktet i planloven og udgangspunktet i Byggeris administrative praksis om, at vi som udgangspunkt ikke tillader udstykninger af bygningsparceller i den åbne land/ landzone af landbrugsejendomme til etablering af nye selvstændige boligejendomme.

Klager anfører bl.a. også, at den anmodede udstykning udelukkende tjener et praktisk og økonomisk formål.

Efter Byggeris opfattelse er der i denne konkrete sag ikke vedligeholdelsesstandarder eller bevaringsmæssige interesser, der kræver uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesomkostninger. Det bemærkes dertil, at den eksisterende lovlige anvendelse er udhus og at der ikke er krav om opfyldelse af de byggetekniske standarder til bolig, medmindre ejer ønsker at søge at opnå ibrugtagningstilladelse til de facto at kunne anvende bygningen til bolig.

Ud fra en generel betragtning af ejendomsejeres gennemsnitlige økonomiske forhold, burde sådanne almindelige vedligeholdelsesarbejder på en udhusbygning i almindelighed kunne foretages uden at selvstændig belåning af en ny ejendom er en nødvendighed.

Samlet set er det vores opfattelse, at klagers praktiske og økonomiske interesser i at kunne enten vedligeholde udhuset eller opgradere bygningen til

den byggetekniske standard for boliger, ikke vejer tungere end hensynet til planlovens formål og risikoen for uhensigtsmæssig præcedensvirkning.

Vi finder således ikke, at klagers begrundelse for at ansøge om udstykning er så tungtvejende, at hovedreglen kan fraviges. Vi har som nævnt i den forbindelse også vurderet og lagt vægt på risikoen for uønsket præcedensvirkning.

...

I sagen her gør der sig ikke sådanne bevaringsmæssige interesser gældende, ligesom vedligeholdelsesomkostningerne til nødvendig minimums vedligehold af bygningen som udhusbygning efter vores opfattelse ikke er sammenlignelig med omkostningerne i sagen fra 1999.

...”

A anmodede den 24. maj 2018 Planklagenævnet om at hastebehandle klagesagen med henblik på at igangsætte istandsættelsen af huset. I den forbindelse henvises til, at huset er fundet bevaringsværdig og at igangsættelsen af arbejderne er nødvendig med henblik på at undgå yderligere beskadigelse af ejendommen. Kulturmiljørådet i Århus Amts indsigelse af 5. juli 2005 i forbindelse med den ansøgning om nedrivningstilladelse, der blev indleveret umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, blev i bemærkningerne citeret og vedlagt brevet. Af bemærkningerne fremgår blandt andet:

" ...

Jeg bemærker i denne sammenhæng, at jeg finder det bemærkelsesværdigt, at Aarhus Kommune ikke ønsker at medvirke til en bevaring af huset, når man tager i betragtning, hvor langt kommunen oprindeligt var villig til at gå, for retsstridigt at tvinge mig til at istandsætte og vedligeholde det gamle stuehus, da jeg i sin tid erhvervede ejendommen.

På daværende tidspunkt forsøgte kommunen således at få mig til at underskrive en erklæring, hvis indhold herefter blev gjort til betingelser for byggetilladelsen, da jeg ikke frivilligt ville medvirke til at indgå en aftale med det pågældende indhold. Efter påklage af betingelserne til den overordnede myndighed, blev vi herefter kontaktet af kommunen, der tilkendegav at ville opgive samtlige betingelser, hvis vi blot tilbagekaldte den indgivne klage. Aarhus Kommune anerkendte i den sammenhæng at have udvist grov magtfordrejning og krænkelse af det materielle specialitetsprincip.

Den deklaration, som kommunen forsøgte at få mig til at underskrive fremlægges med nærværende indlæg. Som det vil fremgå forsøgte Aarhus Kommune som myndighed, at skabe et *aftalebaseret* grundlag for at kunne påbyde mig at

"... gennemføre konkrete istandsættelser/repARATIONER ..."

efter kommunens ønsker, i klar strid med de begrænsede lovbaserede forpligtelser der påhviler ejere af ejendomme, der blot er bevaringsværdige men ikke fredede.

Oprindeligt købte vi ejendommen for at opføre et nyt stuehus og anmodede derfor indledningsvist om nedrivningstilladelse i relation til det gamle stuehus.

Det gamle stuehus' historiske og kulturelle værdi understreges i denne sammenhæng af de indsigelser, der indkom fra personer og organisationer i forbindelse med høringsfasen vedrørende nedrivningen.

Det fremgår af indsigelserne fra Kulturmiljørådet i Århus Amt af 5. juli 2005 (der vedlægges), at

"Bygningen er betydelig ældre end 1888. Den vurderes til at være opført i barokperioden ca. 1700-1750. En tidsperiode, hvor den arkitektoniske kulturarv i Århus Kommune kun er repræsenteret ved ganske få bygninger.

Kulturmiljørådet vurderer, at bygningen har en så unik kulturarvs værdi, at den bør bevares og gennemgå en restaurering for at sikre værdierne for eftertiden."

Det forekommer i forlængelse heraf bemærkelsesværdigt, at Aarhus Kommune nu ikke ønsker at medvirke til en bevaring af det gamle stuehus og ligefrem agerer i strid med Naturklagenævnets praksis for at eliminere ethvert grundlag for husets bevaring.

Jeg anmoder Planklagenævnet om at medvirke til en hastebehandling, så vi kan få en hurtig afklaring af, om vi skal arbejde videre med den ønskede istandsættelse eller blot lade det gamle stuehus gå til grunde. Hvis vi skal i gang med istandsættelsen, skal vi helst i gang hurtigst muligt.

Opsummerende bemærkninger

...

Jeg er desuden lidt indigneret over, at da jeg oprindeligt bad om nedrivningstilladelse for at kunne opføre et nyt stuehus, så var der ikke grænser for hvor store historiske og kulturelle værdier, der var forbundet med det gamle stuehus, og det blev ligefrem angivet fra bevaringsfolkene, at hvis kommunen i strid med alle anbefalinger og indsigelser gav nedrivningstilladelse, så skulle huset flyttes til Hjerl Hede. Som ovenfor beskrevet forsøgte man desuden retsstridigt fra kommunens side, at etablere en i det hele uhjemlet aftalebaseret istandsættelsesforpligtelse for mig for at bevare huset.

Nu hvor jeg så selv har et ønske om at sikre husets bevarelse, er der pludseligt ingen bevaringsmæssige værdier forbundet med det, på trods af den fastslåede bevaringsværdighed.

Nu syntes kommunen nærmest at gøre alt for at sikre, at huset skal gå til grunde.

En bevarelse af den bevaringsværdige bygning kan alene sikres ved, at en privat motiveres økonomisk til at forestå de nødvendige arbejder til sikring af husets fremtidige bevaring. Dette kan alene ske ved, at det gamle stuehus frastykkes, så det kan sælges særskilt og dermed kommer til at repræsentere en væsentlig værdi for den familie, der beboder det, om end det efter min opfattelse ikke er nødvendigt at inddrage de kulturhistoriske og bevaringsmæssige værdier ved det gamle stuehus for at opnå tilladelse til frastykning, jf. den foreliggende Naturklagenævnspraksis.

Som tidligere angivet tjener den anmodede opdeling af min ejendom udelukkende praktisk-økonomiske formål, og den ønskede opdeling er ikke i strid med de hensyn, der skal iagttages efter planloven. Ingen saglige grunde taler imod den ønskede opdeling/frastykning, ligesom det forvaltningsretlige lighedsprincip giver mig et retskrav på frastykningstilladelse, jf. Naturklagenævnets praksis på området.

I den givne situation ligger det pågældende stuehus med tilhørende udhus allerede i landzone, og der er således ikke tale om, at bygningsmassen på arealet forøges. Frastykningen vil udelukkende udgøre en usynlig linje i forhold til de allerede eksisterende beboelsesbygninger og udhuse, men den selvstændige matrikel vil gøre det økonomisk forsvarligt at istandsætte det gamle bevaringsværdige stuehus, idet dette vil kunne sælges særskilt.

Den af undertegnede anmodede udstykning vil således netop indebære den hensigtsmæssige og økonomisk forsvarlige udnyttelse af eksisterende bygninger i landzone, som er forudsat i planloven og Naturklagenævnets praksis.

...”

Af Aarhus Kommunes bemærkninger af 22. juni 2018, hvori kommunens bemærkninger af 4. december 2017 fastholdes, fremgår blandt andet:

”...

Vedrørende klagers bemærkninger under overskriften: "Opsummerende bemærkninger"

Vi er fortsat ikke enig i klagers synspunkt om, at der er et retskrav på udstykning.

Vi bemærker, at det af klager oplyste vedrørende bygningens aktuelle stand (bygningen er i ringe stand og der er hul i taget) og de store økonomiske omkostninger ved at gøre bygningen egnet til bolig, efter vores opfattelse understøtter, at bygningen er uegnet til beboelse, og at det vil være meget bekesteligt at gøre bygningen egnet til beboelse, jf. gældende byggetekniske standarder.

Der kan således efter vores opfattelse ud fra en generel betragtning være risiko for, at en eventuel udstykning reelt kan komme til at indebære, at der fremskaffes en ny byggegrund, hvilket vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål om at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder.

Vedrørende klagers bemærkninger på side 5 midt til vores bemærkninger til NKO 240:

"Vi er ikke enige i klagers betragtninger om, at det er af afgørende betydning for sagen, at frastykning ikke umiddelbart skaber fysiske ændringer i landskabet."

Vi bemærker dertil, at ovennævnte passus ikke går på en vurdering af Planklagenævnets vægtning af argumentet i den konkrete NKO 240-sag.

Med ovennævnte passus tilsigter vi at tilkendegive, at vi i denne konkrete sag vedrørende Adresse 1 har afvejet argumentet om den minimale landskabelige påvirkning sammen med og i forhold til de øvrige hensyn i sagen, og at vi efter en samlet vurdering har fundet, at argumentet ikke er af afgørende betydning. Dette i modsætning til klager, som vi forstår, er af den opfattelse, at det er et meget tungtvejende (og måske endda afgørende argument for at tillade udstykning), at udstykning ikke vil medføre en landskabelig påvirkning ("kun usynlige streger").

Vi bemærker i øvrigt supplerende, at en udstykning som oftest under alle omstændigheder giver en vis landskabelig påvirkning. Dette idet en ejer i almindelighed typisk vil have et ønske om at etablere f.eks. hæk eller hegn langs matrikelskel. Jævnligt vil der også være myndighedskrav om ændrede/supplerende tilkørselsforhold, og også etablering af parkeringsløsning.

..."

Det fremgår af A udtalelse til sagen ved Planklagenævnet af 2. august 2018, at Planklagenævnet havde imødekommet anmodningen om hastebehandlingen af klagesagen. Af bemærkningerne fremgår i øvrigt blandt andet:

" ...

Bemærkninger til Aarhus Kommunes indlæg af 22. juni 2018

Jeg nåede ikke at fremkomme med bemærkninger til Aarhus Kommunes indlæg af 22. juni 2018 inden vores ferieafholdelse i juli måned, men vil gerne knytte et par kortfattede kommentarer til indlægget.

Jeg forstår ikke kommunens bemærkninger om ejendommens stand og ved ikke, hvilket materiale synspunkterne støttes på.

Det gamle stuehus blev benyttet til beboelse frem til min overtagelse af ejendommen, og de medarbejdere fra Den Gamle By, som vurderede huset i sin tid, skamroste da også bygningen og fastslog, at den var i særdeles god stand. De sagkyndige og eksperter, som jeg har kontaktet vedrørende istandsættelsesopgaven, er da også af den opfattelse, at huset er i markant bedre stand end så mange andre vedligeholdelsesprojekter af tilsvarende karakter, som de har medvirket til.

Som det er oplyst over for Aarhus kommune allerede sidste år, har jeg været i dialog med Tømreren i Mølballe, K, og jeg holdt sidste sommer møde med K og mureren I, der begge har været involveret i renoveringen af Hørhavegaard, der netop er min inspiration for at påbegynde istandsættelsen af det gamle stuehus. Arkitekt J, der er ekspert i renovering af ældre bevaringsværdige bygninger deltog tilsvarende i mødet på ejendommen, og havde mange gode input.

...

Jeg forstår ikke følgende angivelse i kommunens indlæg:

*"Der kan således efter vores opfattelse ud fra en generel betragtning være risiko for, at en eventuel udstykning reelt kan komme til at indebære, at der fremskaffes en ny byggegrund
....."*

Jeg forstår ikke, hvordan kommunen kan afslå noget på baggrund af generelle betragtninger om undefinerbare risici, som ikke på nogen måde er søgt konkretiseret. Efter min opfattelse er der ingen realitet i de pågældende risici, og kommunens manglende beskrivelse af, hvordan der konkret skulle kunne "fremskaffes en ny byggegrund" i den givne situation, understreger da også dette.

Det er mit ønske at istandsætte det bevaringsværdige stuehus, der pt. har status af beboelse, så det bliver lige så pænt som Hørhavegaard er blevet. Men omkostningerne hertil er ganske enkelt for store, hvis huset ikke kan frastykkes på en særskilt matrikel.

..."

Planklagenævnet stadfæstede den 2. november 2018 Aarhus Kommunes afslag på landzonetilladelse til udstykning af arealet, hvorpå huset ligger. Af afgørelsen fremgår blandt andet:

" ...

NÆVNSNOTAT

i klagesag om Aarhus Kommunes afslag på landzonetilladelse til udstykning af ejendom på Adresse 1 Beder

Aarhus Kommune har den 8. august 2018 givet afslag på landzonetilladelse til udstykning af et areal på ejendommen Adresse 1, 8330 Beder, med en bygning, som skal indrettes til bolig efter planlovens § 37, stk. 1. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet stadfæster kommunens afgørelse. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Klagen til Planklagenævnet

Ansøgeren klagede den 12. august 2017 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om afslag på tilladelse.

I klagen er der navnlig klaget over, at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering af det ansøgte, og at kommunens afgørelse er i strid med tidligere praksis.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på 13.700 m² på matr.nr. Y Beder, på adressen Adresse 1, 8330 Beder. Ejendommen er en landbrugsejendom og ligger i landzone inden for kystnærhedszonen.

Ejendommen ligger i et område, der ikke er omfattet af nogen udpegninger i kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Området umiddelbart vest for ejendommen er byzone og er omfattet af kommuneplanramme nr. 310207BO, som udlægger området til "lav boligområde".

2.2. Byggetilladelse og deklaration

Ved byggetilladelse af 24. april 2006 blev der givet tilladelse til opførelse af et nyt stuehus på ejendommen. Stuehuset blev opført uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Byggetilladelsen var blandt andet betinget af, at der i henhold til byggelovens § 27 blev tinglyst en meddelelse på ejendommen om, at det eksisterende bevaringsværdige stuehus skulle bevares som udhus. Det fremgår desuden af deklarationen, at bygningen til enhver tid skal holdes i forsvarlig stand, og at reparation af bygningen skal ske i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik for bevaringsværdige bygninger.

2.3. Anmeldelsen og ansøgningen

Ved e-mail af 23. juli 2017 til Aarhus Kommune anmeldte klageren ændret anvendelse af det tidligere stuehus fra udhus til beboelse, jf. planlovens § 37. Samtidig anmodede klageren om tilladelse til frastykning af et areal af ejendommen med det gamle stuehus, jf. planlovens § 35.

Det fremgår af e-mailen, at det tidligere stuehus gennem en periode er blevet forringet. Bygningens klimaskal er blevet gennembrudt på grund af et opstået hul i taget.

Det fremgår videre, at bygningen ikke er nødvendig for driften af ejendommen, og at istandsættelsesudgifterne kun vil kunne forsvares, hvis bygningen igen anvendes til beboelse og ligger på en særskilt matrikel.

Ved e-mail af 7. august 2017 meddelte klageren, at det tidligere stuehus nu kunne anvendes som beboelsesbygning, jf. planlovens § 38. Klageren anførte videre, at klageren fortsat ansøgte om landzonetilladelse til frastykning, og anmodede samtidig om tilladelse til istandsættelse under forudsætning af,

at der blev meddelt landzonetilladelse til udstykningen.

Klageren stillede i den forbindelse en række spørgsmål, herunder om:

- Der måtte etableres en sædvanlig sokkel med gulvvarme.
- Den indvendige højde måtte forøges.
- Der måtte udføres sædvanlig isolering.
- Tagetagen måtte udnyttes til værelser.

2.4. Kommunens afgørelse og tilkendegivelse

Aarhus Kommune gav den 8. august 2017 afslag på ændret anvendelse fra udhus til bolig og udstykning af ejendommen.

Kommunen anførte, at ejendommen og dennes bygninger ligger helt op ad byzonen.

Kommunen begrundede bl.a. afgørelsen med, at der ikke i kommuneplanen eller i forslag til kommuneplan 2017 er udpeget byggemuligheder på ejendommen, selvom ejendommen er placeret nær bygrænsen for Beder.

Ved e-mail af 9. august 2017 skrev kommunen til klageren, at kommunen havde taget til efterretning, at klageren har ret til at ændre udhuset til bolig uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 37, stk. 2, og § 38.

2.5. Klagen og bemærkninger til klagen

2.5.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 12. august 2017. Klageren har uddybet sin klage i brev af 24. maj 2018 og brev af 2. august 2018. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen i brev af 4. december 2017 og 27. juni 2018.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor. Den indgivne klage er omfattende og omhandler en lang række forhold, hvorfor kun hovedpunkterne er gengivet, men klagen og den uddybede klage er i deres helhed indgået i nævnets behandling.

2.5.2. Klagen og klagerens øvrige bemærkninger

Afgrænsning af klagen

Klageren har indledningsvist anført, at kommunens afgørelse indeholder et afslag på ændret anvendelse af udhuset, men at Aarhus Kommune efterfølgende har anerkendt, at den pågældende bygning kan overgå til anvendelse som beboelse, jf. planlovens § 37, stk. 2. Klagen angår således kun spørgsmålet om frastykning.

Konkret vurdering af det ansøgte

Klageren anfører, at der ikke er foretaget en konkret vurdering, og at forvaltningen har sat skøn under regel. Klageren finder desuden, at afgørelsen beror på et urigtigt faktisk grundlag. Klageren citerer og henviser til kommunens generelle beskrivelser af hensynene bag praksis vedrørende planlovens § 35, stk. 1, som fremgår af afgørelsen.

Lighedsgrundsætningen

Klageren henviser til en række afgørelser fra Naturklagenævnet, som efter klagerens opfattelse er sammenlignelige med den omhandlede sag.¹ Klageren finder på den baggrund, at klageren har et retskrav på landzonetilladelse, jf. det forvaltningsretlige lighedsprincip.

Forholdet til landzonereglerne

Klageren oplyser, at opdelingen af ejendommen udelukkende tjener praktisk-økonomiske formål. Det er klagerens opfattelse, at opdelingen ikke er i strid med de hensyn, der skal iagttages efter planloven, men tværtimod indebærer en hensigtsmæssig og økonomisk forsvarlig udnyttelse af eksisterende bygninger i landzonen.

Klageren finder ikke, at den ansøgte udstykning er i strid med de planmæssige og landskabelige hensyn, idet bygningen allerede er der, og udstykningen derfor ikke åbner mulighed for udvidelse af de eksisterende bygningsarealer eller etablering af nye bygninger.

Klageren anfører, at der ikke er nogen risiko for, at der ved udstykningen fremskaffes en ny byggegrund. Klageren påpeger endvidere, at den gamle vej til stuehuset og gårdspladsen fortsat eksisterer. Det er efter klagerens opfattelse bemærkelsesværdigt, at kommunen har fremhævet, at en tilladelse kan medføre et ønske om at etablere en hæk på ejendommen. Klageren er dog indstillet på at give afkald på dette, hvis det er afgørende for muligheden for frastykning.

...

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets behandling

I sagens behandling har deltaget følgende af Planklagenævnets medlemmer: Carsten Munk-Hansen (formand), Peter Thyssen, Peter Buhl, Philip Hahn-Petersen, Henrik Høegh, Ole Pilgaard Andersen, Keld Koustrup, Henrik Stjernholm, Anders Richelsen, Trine Eide og Helle Søeberg.

3.2. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.²

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.

Kommunen har tilbagekaldt afgørelsen vedrørende ibrugtagningen af bygningen til bolig, inden afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet. Planklagenævnet har derfor kun taget stilling til den del af kommunens afgørelse, der angår afslag på landzonetilladelse til udstykning, jf. planlovens § 35, stk. 1. Nævnet har således ikke vurderet, om kommunen er afskåret fra at tage stilling til, om betingelserne for anvendelse af § 37, stk. 1, var opfyldt i den konkrete sag. Nævnet har heller ikke taget stilling til, om

kommunen ville kunne håndhæve den tinglyste servitut om forbud mod anvendelse til bolig, jf. planlovens § 43.

3.3. Konkret vurdering af det ansøgte

Klageren anfører, at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering af klagerens ansøgning, og at afgørelsen hviler på et urigtigt faktisk grundlag under henvisning til kommunens generelle beskrivelser af hensynene bag og praksis vedrørende planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om landzonetilladelse overholde almindelige forvaltningsretlige principper. Kommunen skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønmæssige vurdering skal være baseret på planlægningsmæssigt relevante hensyn.

En kommune må ikke fastsætte interne regler, der træder i stedet for det konkrete og individuelle skøn. En kommune må således ikke "sætte skøn under regel", f.eks. ved at fastsætte interne regler om, at der aldrig gives landzonetilladelse eller, at der kun kan gives landzonetilladelse i nærmere bestemte tilfælde.

Det er ikke i strid med forbuddet mod "skøn under regel", at en kommune har en restriktiv praksis eller har fastsat retningslinjer for praksis, når blot kommunen i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret og individuel vurdering af en ansøgning.

Det fremgår af kommunens afgørelse, at kommunen har inddraget de konkrete faktiske omstændigheder omkring klagerens ejendom. Kommunen har blandt andet anført, at der er tale om en eksisterende bygning, der ikke er nødvendig for driften af ejendommen, at istandsættelsesudgifterne efter klagerens oplysninger kun kan forsvares, hvis bygningen anvendes til beboelse og ligger på en særskilt ejendoms matrikel, samt at ejendommen ligger helt op ad byzonen. Kommunen har endvidere anført i afgørelsen, at der ikke er udpeget nye byggemuligheder på ejendommen i kommuneplanen på trods af placeringen nær bygrænsen for Beder.

Det forhold, at kommunens afgørelse også indeholder en generel beskrivelse af hensynene bag og praksis vedrørende planlovens § 35, stk. 1, finder Planklagenævnet ikke, er et udtryk for, at kommunen har lagt vægt på urigtige oplysninger i relation til vurderingen af den konkrete ansøgning, eller at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering.

På denne baggrund finder Planklagenævnet ikke grundlag for at antage, at kommunen ikke har foretaget den nødvendige konkrete vurdering af klagerens ansøgning om landzonetilladelse.

3.4. Lighedsgrundsætningen

Klageren finder med henvisning til tidligere praksis fra Naturklagenævnet og det forvaltningsretlige lighedsprincip, at klageren har et retskrav på land-

zonetilladelse.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sammenlignelige sager som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens.

Planklagenævnet finder ikke, at den af klageren nævnte afgørelse fra Naturklagenævnet fra 1999 er sammenlignelig med nærværende sag, allerede af den grund, at afgørelsen fra 1999 vedrørte et byggeri med endog betydelige bevaringsinteresser, hvilket der ikke er tale om i nærværende sag.

Planklagenævnet finder heller ikke, at den sag, som er omtalt i NKO 240, litra A, er sammenlignelige med nærværende sag, idet sagen vedrørte udstykning af en ejendom med en fyrmesterbolig og en restaurantbygning. I NKO 202 gav Naturklagenævnet afslag på landzonetilladelse, og afgørelsen kan således allerede af den grund ikke danne grundlag for et krav om landzonetilladelse.

3.5. Generelt om landzonetilladelser

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglene. Der er ikke nogle af disse regler, som er relevante i forhold til afgørelsen om udstykning i den konkrete sag.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglene skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling³.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse mv. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglene.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

3.6. Landzonetilladelse i kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.

3.7. Landzonetilladelse til udstykning

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

Hvis der ansøges om udstykning samtidig med indretning af en bolig i en overflødiggjort bygning, jf. planlovens § 37, stk. 1, finder planlovens almindelige hovedregel for landzoneadministrationen anvendelse i forhold til selve udstykningen.

I en sådan sag vil der ikke kunne gives afslag på landzonetilladelse til udstykningen alene med den begrundelse, at kommunen ikke ønsker, at der indrettes en bolig i bygningen, idet indretningen af boligen vil kunne ske uanset udstykningen.

Der vil dog kunne gives afslag på landzonetilladelse til en udstykning i forbindelse med indretning af en bolig i en overflødiggjort bygning, hvis selve udstykningen kan medføre forhold, som er i strid med de hensyn, der kan varetages efter landzonereglene, herunder landskabelige hensyn eller planlægningsmæssige hensyn.⁴

Hvis en udstykning giver mulighed for, at en anden driftsbygning kan indrettes til bolig på en restejendom, må der også gives afslag på landzonetilladelse til udstykning, idet en sådan tilladelse vil være i strid med planlovens § 37, stk. 3, om, at der i flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom kun kan etableres en bolig i en af disse bygninger.⁵

Landzonebestemmelserne skal desuden generelt hindre, at der opstår nye, frit omsættelige ejendomme med boliger, der ikke har sammenhæng med jord- eller skovbrugserhvervene.⁶ Udstykning til boligformål skal desuden som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

3.8. Planklagenævnets vurdering af afslaget

Kommunen har anført, at bygningen er uegnet til beboelse, og at det vil være meget bekosteligt at gøre den egnet hertil, hvorfor der vil være risiko for, at en udstykning reelt kan komme til at indebære, at der fremskaffes en ny byggegrund.

Planklagenævnet finder ikke, at der i sagen er tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte klagerens oplysninger om, at klageren ønsker at istandsætte bygningen, så den kan benyttes til beboelse. Nævnet finder på den baggrund ikke, at det kan lægges til grund, at udstykningen reelt sker med henblik på at skaffe en byggegrund.

Planklagenævnet finder imidlertid ikke, at der kan meddeles landzonetilladelse til udstykningen. Nævnet har herved lagt vægt på, at udstykningen medfører, at der opstår en ny, frit omsættelig ejendom med en bolig i det åbne land, der ikke har sammenhæng med jord- eller skovbrugserhvervene, hvilket er i strid med de generelle planlægningsmæssige hensyn i landzone. Nævnet har endvidere lagt vægt på hensynet til at undgå præcedensvirkning i andre sager, hvor en tidligere driftsbygning indrettes til bolig, jf. planlovens § 37.

3.9. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Aarhus Kommunes afgørelse af 8. august 2017 om afslag på landzonetilladelse til udstykning på ejendommen Adresse 1 8330 Beder.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁷ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

...”

Den 25. september 2020 meddelelse Aarhus Kommune tilladelse til nedrivning af huset på baggrund af en ansøgning fra ^A af 29. juli 2020. Af tilladelsen fremgår blandt andet:

”...

Nedrivningstilladelse

Aarhus Kommune, Byggeri, giver hermed tilladelse til at udføre arbejdet på betingelse af, at gældende byggelovgivning og dertil knyttede bestemmelser overholdes, samt at de i tilladelsen stillede vilkår efterkommes. Nedrivningssagen er behandlet efter Bygningsreglement 2018 (BR18) §47 Nedrivning af bebyggelse.

Tilladelsen omfatter

Aarhus Kommune, Byggeri, meddeler hermed tilladelse til nedrivning af udhusbygning (tidligere stuehus) på adressen Kirkebakken 75, BBR-bygning 3, jf. den indsendte ansøgning af den 29. juli 2020.

Udhusbygningen som tidligere har været anvendt til bolig (tidligere stuehus), BBR-Bygning 3 er registeret med en bevaringsværdi 4. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige og er omfattet af Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (Bygningsfredningsloven).

Efter Bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før ansøgningen har været offentligt bekendtgjort, og kommunen har meddelt, om vi vil nedlægge forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

Perioden for offentliggørelse er nu afsluttet, og det er besluttet, at vi ikke vil nedlægge forbud.

Fravigelse fra deklaration:

Ejendommen er omfattet af en deklaration tinglyst d. 20.04.2007. Aarhus Kommune er påtaleberettiget efter deklarationen.

Kommunen tillader i denne sag en fravigelse fra deklarationen hvoraf det fremgår:

- *at eksisterende bevaringsværdige stuehus skal bevares som udhus.*

Aarhus Kommune har vurderet, at man ikke vil håndhæve bestemmelsen i forbindelse med det vurderes bygningen kan nedrives. Dvs. kommunen undlader at nedlægge forbud mod nedrivning (jf. Planlovens § 43).

...

Vilkår og forudsætninger for nedrivning

Følgende skal sendes via bygogmiljoe.dk

Før nedrivning påbegyndes

1. Byggeri skal informeres om dato for nedrivningsarbejdets påbegyndelse.
2. Afbrydelse af stikledninger for kloak, el, vand og fjernvarme skal ske efter aftale med de pågældende tekniske afdelinger, før arbejdet påbegyndes.

Vilkår for nedrivningsarbejdet

3. Nedrivningsarbejdet skal foretages på en måde, så det ikke medfører beskadigelse af naboejendomme, jf. Byggelovens § 12.
4. Bibeholdte, ubenyttede stikledninger skal afproppes så tæt på vejskel som muligt. Stikledningernes placering bør registreres (via tekst/tegning) og opbevares af ejeren af ejendommen. Oplysningerne kan tillige sendes til kommunen i forbindelse med færdigmeldingen af nedrivningen.

Ved afslutning af nedrivningen

5. Byggeri skal modtage en færdigmelding ved nedrivningsarbejdets afslutning.

...”

Der er fremlagt foto, visende huset stand på nuværende tidspunkt, hvoraf fremgår:

”...







..."

Forklaringer

Der er afgivet partsforklaring af

A

A har forklaret, at hun købte ejendommen i 2005. På det tidspunkt boede de i et lille hus og hun var gravid med deres andet barn. Derfor søgte de efter en landejendom, og de fandt ejendommen på Adresse 1 i Beder, som de fandt attraktiv. Selve huset var for lille, hvorfor de ønskede

at opføre et nyt stuehus, hvilket de fik afslag på, idet der i forvejen var registreret et hus på ejendommen.

De ville gerne bevare det oprindelige hus, men for at få tilladelse til at opføre et nyt hus, var nedrivning som udgangspunkt nødvendigt. I 2006 blev huset registreret som udhus, og de fik byggetilladelsen. Grunden til at huset blev registreret som udhus var, at Den Gamle By og kulturbevaringsudvalget i forbindelse med besigtigelse af ejendommen havde vurderet, at huset var bevaringsværdigt.

Udhuset har været brugt til opmagasineringsformål, og haven omkring er beplantet med æbletræer, så der er skabt et område, de bruger meget og som betyder en del. Huset har været vedligeholdt i form af tjæring af planker, maling af vinduer og døre samt kalkning af tavler. Der kom dog et hul i stråtaget som gjorde, at huset hurtigt er forfaldet. De er blevet frarådet at dække hullet af med presenninger, idet det vil fremkalde fugt og accelerere forfaldet.

Forevist billedet, ekstrakten side 148, forklarede hun, at omkring 60% af plankerne er anvendelige, ligesom kampestenmurene er intakte. Ruderne var, indtil de blev knust ved hærværk, også brugbare.

Husets bevaring ligger dem meget på sinde, og deres renoveringsplaner er inspireret af istandsættelsen af Hørballegård, der af Aarhus Kommune er solgt til et lærerpar. Hun har talt med lærerparret, der har henvist til ^l og bevaringsarkitekt ^J, og de har sammen med en tagdækker vurderet huset. De har vurderet prisen for et nyt tag til 300.000,00 kr. eksklusiv moms og 25.000,00 kr. pr. m² for resten af huset, herunder etablering af gulvvarme og sænkning af gulvet.

Ved en udstykningstilladelse vil huset kunne lejes ud til hendes forældre eller til andre, ligesom de vil få mulighed for at sælge eller udleje hovedhuset og flytte over i det. Det er således ikke meningen at frasælge matriklen, såfremt til opnås udstykningstilladelse.

De fik nedrivningstilladelse i september 2020, og de ansøgte om den for det tilfælde, at huset blev kondemneret. De søgte om det i maj 2020, idet de blev kontaktet af Aarhus Kommune på baggrund af en klage fra forældrene til en af de børn, der havde øvet hærværk på ejendommen. Den pågældende sagde til hendes mand, at det kunne resultere i tvangsbøder, hvis der ikke blev taget skridt til sikring af huset. Der blev således givet et pålæg om sikring, og det var baggrunden for ansøgningen om nedrivningstilladelse. De har forsøgt at komme i dialog med kommunen, men det har ikke været muligt.

Skrivelsen af 5. juli 2005 fra Kulturmiljørådet i Århus Amt om muligheden for nedrivningen af huset vedlagde hun sin anmodning af 24. maj 2018 til Naturklagenævnet om hastebehandling af hendes klage over Aarhus Kommunes afslag på udstykning, og hun henviste også til den. Hun husker ikke, om hun henviste til andet og mere end det. Hun fandt vurderingen på internetsiden mijendom.aarhus.dk, og det er dermed offentligt tilgængelige oplysninger.

Forespurgt af advokat Eva Daniella Gabris forklarede hun, at hun ikke husker, at hun skulle have vedlagt andet end skrivelsen af 5. juli 2005 fra Kulturmiljørådet i Århus Amt.

Parternes synspunkter

A har i påstandsdokument af 2. februar 2021 til støtte for den nedlagte påstand anført følgende:

” ...

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte principale påstand gør sagsøger nedenstående gældende.

1. Udstykningstilladelse er i overensstemmelse med planloven

Det gøres principalt gældende, at udstykningstilladelse i denne konkrete sag vil være i overensstemmelse med planlovens formål.

Udstykning vil ikke indebære, at der opstår yderligere bygninger i landzone, og udstykning vil heller ikke medføre ændringer i landskabet. Sagsøgers ønske om udstykning tjener et bevaringsformål, herunder alene praktisk-økonomiske formål.

Som led i at undgå nedrivning af det bevaringsværdige stuehus, ønsker sagsøger at istandsætte dette. En sådan istandsættelse kan alene forsvares ud fra en økonomisk betragtning, såfremt der meddeles tilladelse til udstykning, idet der herved opstår en mulighed for selvstændig belåning. Den privatøkonomiske interesse, som sagsøger ønsker at varetage, kan ikke i sig selv begrunde et afslag på udstykning - tværtimod.

Det følger blandt andet af afgørelsen *MAD 2000.1103*, at der gives tilladelse til udstykning, hvor udstykning sker med henblik på mulighed for at belåne den selvstændige ejendom. I sagen anførte Fyns Amt til støtte for et afslag, at en udstykning med henblik på belåning

ville skabe en frit omsættelig ejendom, og at etablering af en ny selvstændig ejendom kunne indebære, at der blev opsat hegn, og at der foretoges beplantning. På trods heraf meddelte Naturklagenævnet enstemmigt tilladelse.

Sagsøgte har i sit svarskrift blandt andet henvist til afgørelserne MAD 2016.98 og NMK-31-01893/Retten i Hillerøds dom af 9. maj 2019. Førstnævnte omhandlede en anmodning om tilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny bebyggelse og sidstnævnte en ulovlig bygning, som under alle omstændigheder skulle nedrives. Nærværende sag drejer sig om en eksisterende, lovlig og bevaringsværdig beboelsesbygning, som ønskes frastykket med henblik på netop at sikre bygningens bevaring.

Det fremgår i øvrigt af nogle af de afgørelser, sagsøgte har fremlagt, at der kan foreligge *"særlige omstændigheder, der efter en konkret vurdering kan føre til, at der undtagelsesvist bør meddeles tilladelse til udstykning"*.

Om bygningens bevaringsværdi er det af Aarhus Kommune og sagsøgte anført, at denne ikke er tilstrækkelig til, at bevaringshensynet er et relevant plansynspunkt. Det bestrides blandt andet med henvisning til, at Aarhus Kommune oprindeligt afviste nedridnings-tilladelse netop ud fra et bevaringshensyn samt med henvisning til sagens bilag 5. Sagsøgte har heller ikke, sagsøger bekendt, foretaget nogen konkrete undersøgelser, der understøtter, at huset ikke på ansøgningstidspunktet havde nogen bevaringsværdi, og Aarhus Kommune har videre tidligere forsøgt at pålægge sagsøger en række vedligeholdelsesudgifter, jf. sagens bilag 6.

Det er sagsøgers opfattelse, at sagsøgte ikke i sin afgørelse på tilstrækkelig vis har tillagt hensynet til bevaringsværdien vægt. Aarhus Kommune og sagsøgte har anført, at der alene er uvæsentlige omkostninger forbundet med istandsættelse af stuehuset/udhuset. Sagsøger er uforstående over for dette, idet alene udskiftning af stråtaget vil koste ca. kr. 250.000-300.000, mens øvrige istandsættelsesudgifter vil beløbe sig til ca. kr. 1.000.000.

Det gøres derfor gældende, at de involverede myndigheder ikke har forholdt sig behørigt til de relevante udbedringsomkostninger samt sagens bilag 5 på trods af deres forpligtelse dertil, jf. også officialmaksimen. Renoveringsarkitekt ^J er indkaldt under hovedforhandlingen til at forklare om sine iagttagelser vedrørende bygningens stand samt de udgifter, der er forbundet med istandsættelse.

For så vidt angår den praksis, som sagsøger påberåber sig, så er det tilsvarende bevaringsværdigheden, der er den grundlæggende forskel på den praksis, som sagsøger påberåber sig, og den praksis der påberåbes af sagsøgte. De afgørelser, som sagsøger har henvist til i sine indlæg, er afgørelser, der vedrører bevaringsværdige eller fredede bygninger. Den af sagsøgte påberåbte praksis drejer sig derimod ikke om ejendomme med kulturhistoriske værdier.

Det bemærkes, at det på nuværende tidspunkt er mere end 3 år siden, at sagsøger anmodede om udstykningstilladelse med henblik på at påbegynde istandsættelsen af det gamle stuehus, og at bygningen i den mellemliggende periode er blevet væsentligt forringet. Dette skyldes dels vejret, dels omfattende hærværk i 2020. Trods forringelsen er der dog fortsat elementer tilbage, der kan bevares, jf. også sagens bilag 7. De dele af bygningen, der foreløbigt er gået til grunde, har primært været de bestanddele, som under alle omstændigheder skulle udskiftes og reetableres, herunder stråtaget.

Bygningens kulturarvmæssige værdier er fortsat til stede, idet de karakteristiske kampestensgavle og væsentlige dele af bindingsværket fortsat kan bevares, ligesom flere lerklinede tegl er intakte.

Da en omfattende istandsættelse som beskrevet ikke kan gennemføres på en for sagsøger hensigtsmæssig økonomisk måde uden gennemførelse af en frastykning, har sagsøger set sig nødsaget til i den sammenhæng at anmode om en nedrivningstilladelse, som nu er meddelt.

Grundlaget for den nu meddelte nedrivningstilladelse er, at bygningen pt. er i en sådan stand, at der er fare for nedstyrtning. Nedrivningstilladelsen har ikke, jf. afgørelsen *MAD 1999.584*, relevans i forhold til hensynet i planloven om bevaring af værdifulde bebyggelser, idet Hyldal Mølle i forannævnte afgørelse ej ville blive vurderet som bevaringsværdig iht. det såkaldte SAVE-system.

Det gøres videre gældende, at sagen under alle omstændigheder skal behandles under de forudsætninger, der var gældende på ansøgningstidspunktet for udstykningstilladelse.

Subsidiært gøres det gældende, at det er usagligt at forhindre en udstykning under henvisning til muligheder, som kan forhindres med betingelser i forbindelse med en tilladelse. I afgørelsen, *MAD 2013.611*, fandt Natur- og Miljøklagenævnet, at kommunens betæn-

kelighed, i relation til muligheden for at lade en driftsbygning overgå til beboelse, ikke kunne forhindre udstykningstilladelse, men derimod måtte imødegås med et vilkår for udstykningstilladelsen.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at sagsøger må have et tilsvarende retskrav på at få samme ligelige behandling.

2. Afslag på udstykningstilladelse er ej sagligt begrundet

Det gøres principalt gældende, at afslag på udstykningstilladelse ikke er sagligt begrundet.

Aarhus Kommune anfører blandt andet i sin afgørelse, at der vil være risiko for, at der f.eks. etableres hæk eller hegn langs matrikelskel. Da der er tale om en landbrugsejendom, kan ejendommen i forvejen beplantes, hvilket ikke ændrer bygningsmassen i landzonen. Det forhold, at der måske opsættes en hæk, indebærer ikke sådanne landskabelige ændringer, at det kan føre til et afslag, jf. afgørelsen *MAD 2000.1103*.

Sagsøgte har i sin begrundelse lagt vægt på, at der vil opstå en bolig i det åbne land, som ikke har sammenhæng med jord- og skovbrugserhvervene. Dette er imidlertid allerede situationen, da de nuværende beboelsesbygninger på sagsøgerens ejendom allerede på nuværende tidspunkt ikke har nogen sammenhæng med jord- og skovbrugserhvervene. Begrundelsen er dermed faktisk forkert og usaglig, hvorfor sagsøger har retskrav på at opnå udstykningstilladelse.

Subsidiært gøres det gældende, at væsentlige sagsbehandlingsprincipper er blevet tilsidesat. En forvaltningsmyndighed skal, når den træffer afgørelse, overholde alle forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen og kravet om saglighed (magtfordrejningsgrundsætningen), forbuddet mod skøn under regel samt kravet om begrundelse. Disse principper er ikke overholdt i denne sag. Til støtte herfor anføres følgende:

Lighedsgrundsætningen og magtfordrejningsgrundsætningen er tilsidesat

Det gøres gældende, at afslaget på udstykningstilladelse ikke er i overensstemmelse med administrativ praksis. Når en myndighed fraviger sin egen eller overordnede myndigheders praksis, indebærer dette en tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, såfremt praksisfravigelsen ikke er sagligt begrundet.

Det er sagsøgtes opfattelse, at Aarhus Kommune ikke har tilsidesat den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning.

Det følger blandt andet af afgørelsen, MAD 2013.611, at det er sagligt at lægge vægt på, om der ved udstykning opstår en ny byggegrund. I denne sag anerkender sagsøgte imidlertid, at dette ikke er tilfældet i nærværende sag.

Modsat følger det af praksis og udtalelsen i blandt andet NKO 240, at der ikke kan meddeles afslag under en generel henvisning til, at det vil være i strid med planlovens formål, at der f.eks. opstår en frit omsættelig ejendom:

"En ansøgning om udstykning kan således ikke alene aflås under henvisning til, at det generelt vil være i strid med planlovens formål, at der eksempelvis etableres en selvstændig boligløs parcel eller en selvstændig erhvervsejendom i det åbne land."

Dette er imidlertid netop, hvad Aarhus Kommune og sagsøgte har gjort i denne sag. Sagsøgte har begrundet sit afslag med, at *"... der derved opstår en ny, frit omsættelig ejendom med en bolig i det åbne land, der ikke har sammenhæng med jord- eller skovbrugserhvervene, hvilket er i strid med de generelle planlægningsmæssige hensyn i landzone."*

Hovedformålet med landzoneadministration er at forhindre byspredning ved etablering af nye bygninger i det åbne land og sikre at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det.

Det gøres gældende, at en udstykning i denne sag ikke vil indebære ændringer i marken/landskabet, da det gamle stuehus, som ønskes udstykket, allerede er en beboelsesbygning og allerede er beliggende i landzone. En udstykning vil således ikke være i strid med reglernes formål, hvorfor sagsøger i overensstemmelse med gældende praksis har krav på udstykning.

Naturklagenævnet har i flere afgørelser lagt vægt på, at en ønsket udstykning ikke i sig selv indebærer nogen form for ændring i landskabet/landzone, ligesom en ønsket udstykning ikke i sig selv giver mulighed for yderligere etablering af bygninger i landzone, hverken for så vidt angår det eventuelt frastykkede areal eller restarealet. Dette fremgår f.eks. af den i NKO 240, under litra A, omtalte afgørelse fra 19. februar 2001.

I afgørelsen af 19. februar 2001, NKO 240, under litra A, ønskede ejeren af en ejendom at udstykke en parcel med en fredet fyrmesterbolig fra en ejendom med en selvstændig restaurationsbygning. Ejeren ønskede en udstykning med henblik på at foretage en økonomisk og ejer-mæssig adskillelse af de to bygninger, men ikke for at opføre yderligere bebyggelse. Situation i den omtalte afgørelse svarer dermed til nærværende sag.

I afgørelsen MAD 2013.611 havde klageren en ejendom, hvorpå der var placeret et stuehus samt en medhjælperbolig/aftægtsbolig med tilhørende driftsbygning. Klageren ønskede at udstykke medhjælperboligen med tilhørende driftsbygning. I forhold til selve medhjælperboligen – som i nærværende sag kan sidestilles med sagsøgers gamle stuehus – var både kommunen og Natur- og Miljøklagenævnet enige om, at der kunne ske udstykning af denne. Natur- og Miljøklagenævnet fandt endvidere, at kommunens betænkelighed, i relation til muligheden for at lade driftsbygningen overgå til beboelse, ikke kunne forhindre udstykningstilladelse, men måtte imødegås med et vilkår for udstykningstilladelsen. Sagsøgeren har på tilsvarende vis et retskrav på udstykningstilladelse.

Også NKO 202 er efter sagsøgers opfattelse et udtryk for samme grundlæggende forvaltningsretlige princip. Sagsøgte mener imidlertid ikke, at denne afgørelse kan anvendes, allerede fordi den konkret indebar et afslag for klager. Det er imidlertid ikke resultatet, men derimod de generelle tilkendegivelser og grundlaget for det konkrete afslag i sagen, der er interessante: I NKO 202 ville en udstykning af en ejendom med tjenestebolig indebære, at restejendommen ville blive bygningsløs, hvorfor ejeren ville kunne kræve opførelse af mindst en ny driftsbolig. Tilladelsen ville således kunne skabe belæg for etablering af yderligere/nye bygninger i landzone, hvilket man ønskede at undgå. Mindretallet ville endog på trods heraf tillade udstykning.

Afgørelsen må forstås således, at såfremt der allerede var etableret en bygning på grunden – som det er tilfældet i nærværende sag – så ville klageren have retskrav på udstykning. En sådan fortolkning synes nærliggende, navnlig fordi der derved er overensstemmelse mellem afgørelserne MAD 2013.611 og NKO 202. Begge afgørelser udtrykker dermed – i fuld overensstemmelse med Natur- og Miljøklagenævnets egen praksis – at der gives tilladelse, såfremt der "*... ikke vil ske ændringer i marken.*"

Samlet set har sagsøgte i sin begrundelse således reelt kun henvist til, at afslaget er begrundet i hensyn til at undgå præcedensvirkning. Afslag kan ikke alene begrundes under henvisning hertil.

Selv hvis der således i denne sag - på et senere tidspunkt - måtte blive ansøgt om udvidelse af eksisterende bygninger eller etablering af nye bygninger på en at de to matrikler, vil dette på sædvanlig vis fordr landzonetilladelse efter planloven. Udstykning kan dermed tilsvarende ikke være i strid med planlovens intentioner.

Det kan derfor konkluderes, at en udstykningstilladelse i nærværende sag ikke vil medføre ændringer i marken/landskabet og i øvrigt er i overensstemmelse med planlovens formål. Herudover er der sket tilsidesættelse af administrativ praksis uden nogen saglig begrundelse og dermed en tilsidesættelse af både lighedsgrundsætningen og kravet om saglighed (magtfordrejningsgrundsætningen).

Skøn under regel

Det gøres videre gældende, at der ikke i sagen er taget stilling til de konkrete omstændigheder vedrørende den konkrete ejendom, idet der i afslaget på udstykningstilladelse henvises til "nye byggemuligheder", mens faktum i sagen er, at en udstykning intet vil ændre i marken.

Bygningerne eksisterer allerede og ændrer ikke anvendelse ved en udstykning. En udstykning åbner tilsvarende heller ikke mulighed for yderligere udvidelse af de eksisterende bygningsarealer eller for etablering af nye bygninger i det åbne land.

Disse forhold var både Aarhus Kommune og sagsøgte bekendt på tidspunktet for afslaget, og det gøres derfor gældende, at der i strid med forvaltningsretlige grundsætninger er sat "skøn under regel".

Mangelfuld begrundelse

Det følger af forvaltningslovens § 24, at hvor en afgørelse beror på et skøn, da skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen. Det følger af praksis, at en myndighed ikke kan henvise til, at man følger sædvanlig praksis. Afslag på udstykning kan ikke heller ske alene under en generel henvisning til lovens formål. Dette er både i strid med begrundelseskra- vet i forvaltningslovens § 24, stk. 1 og forbuddet mod skøn under regel, jf. ovenfor.

Det gøres gældende, at såvel Aarhus Kommune som sagsøgtes generelle henvisning til planlovens formål ikke er en tilstrækkelig begrundelse. I denne konkrete sag er afslaget endvidere givet ud fra en begrundelse om, at sagsøger ikke kan *forvente* at få udstykningstilladelse.

Der er således tale om en begrundelse, som ikke er konkret i forhold til sagsøgeren, men som derimod vil kunne bruges generelt i andre afgørelser. Der henvises i denne sammenhæng til afgørelserne *MAD 2018.296* og *MAD 2011.630*. I sidstnævnte afgørelse udtalte Natur- og Miljøklagenævnet blandt andet følgende om kravet til begrundelse:

"Af den givne begrundelse er det ikke muligt at se, hvilke omstændigheder i denne sag, der har ført til, at der er meddelt afslag. Det er ikke tilstrækkeligt, at regionen har henvist til, hvilken praksis man følger, når man vurderer sager på det pågældende område."

Det er sagsøgtes opfattelse, at begrundelsen for afslag er tilstrækkelig, og at de forvaltningsretlige sagsbehandlingsprincipper ikke er tilsidesat. Det følger dels af forbuddet mod skøn under regel samt Vejledning 2018-07-13 om landzoneadministration af Planlovens §§ 34-38, at en myndighed imidlertid ikke alene kan henvise til lovens formål som begrundelse for et afslag, men må angive konkrete omstændigheder.

På ovenstående baggrund er det således sagsøgers synspunkt, at forvaltningslovens § 24, stk. 1 er tilsidesat ved afslag på udstykningstilladelse. De eventuelle konkrete omstændigheder, der er angivet i denne sag, kan ikke føre til et afslag, da de ikke harmonerer med sagens faktum og ej isoleret set er tilstrækkelig til ikke at meddele udstykningstilladelse.

Til støtte for den nedlagte subsidiære påstand påberåber sagsøger sig de samme anbringender som anført overfor. Herudover gør sagsøger følgende gældende:

Såfremt retten måtte give sagsøger medhold i sin subsidiære påstand og hjemvise sagen, da vil der gå yderligere tid, førend en afgørelse foreligger. Bygningen vil forventeligt ikke stå til at redde.

Der henstilles derfor til, at retten – hvis retten er enig i sagsøgers betragtninger – giver sagsøger medhold i den principale påstand og ik-

ke hjemviser sagen til fornyet behandling således, at istandsættelsen kan påbegyndes til foråret.

Det bemærkes, at da den konkrete sag netop drejer sig om at bevare væsentlige kulturværdier, vil der ikke i forbindelse med en dom i sagsøgers favør blive skabt en bred præcedens for udstykning i landzone eller lignende. Der vil alene være tale om at inddrage saglige hensyn, som der allerede foreligger praksis for relevansen af.

En landzonetilladelse til udstykning, med henblik på bevarelse af kulturarv, vil således netop være i overensstemmelse med både planlovens formålsbestemmelse (§ 1, stk. 2, nr. 2), praksis og dermed tilsvarende det forvaltningsretlige lighedsprincip.

Sagsøger må derfor tilsvarende have et retskrav på at få samme ligebehandling, som er beskrevet i de tidligere påberåbte afgørelser, med henblik på at redde en ejendom, hvis kulturarvsværdier tydeligt fremgår af de som bilag 5 fremlagte indsigelser og udtalelser.
..."

Planklagenævnet har i påstandsdokument af 2. februar 2021 til støtte for den nedlagte påstand anført følgende:

"...

4. ANBRINGENDER

4.1 Anbringender til støtte for den principale påstand

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 2. november 2018 (bilag 2) er lovlig og gyldig.

Afgørelsen er ikke truffet på et fejltagtigt eller mangelfuldt grundlag, og der er ikke under retssagen fremkommet nye væsentlige oplysninger i forhold til nævnets afgørelsesgrundlag, der kan føre til et andet resultat.

Planklagenævnet har derfor med rette stadfæstet Aarhus Kommunes afgørelse af 8. august 2017 om afslag på landzonetilladelse til den af sagsøger ansøgte udstykning (bilag 3), jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der henvises til den i Planklagenævnets afgørelse af 2. november 2018 anførte begrundelse (bilag 2, side 7-11), som suppleres med følgende:

Der er hverken efter ordlyden af planlovens § 35, stk. 1, eller forarbejderne hertil grundlag for at fortolke bestemmelsen indskrænkende, således at en ansøger skulle have krav på landzonetilladelse til udstykning, hvis udstykningen ikke "sætter sig fysiske spor" i landskabet i form af bygninger eller andre foranstaltninger. Det fremgår derimod af praksis, at udgangspunktet er, at der ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning af boligbebyggelse i landzone. Det er efter praksis heller ikke afgørende, hvorvidt der i forbindelse med en ansøgt udstykning vil blive foretaget fysiske ændringer på ejendommen i forhold til de eksisterende forhold.

Det forhold, at ejendommen, ifølge sagsøgers oplysninger, vil fremstå uforandret i landskabet i forhold til i dag, er derfor alene af betydning for de landskabelige hensyn, der skal varetages ved landzoneadministrationen, men ikke for de planlægningsmæssige hensyn, der som nævnt tillige skal varetages. De nævnte forhold kan således ikke føre til, at den planretlige hovedregel om, at der ikke gives tilladelse til udstykninger i det åbne land, skal fraviges. Hertil kommer, at sagsøgers ejendom dels er beliggende i kystnærhedszonen, dels grænser lige op til byzone, hvor praksis for at give landzonetilladelse i begge tilfælde er særlig restriktiv.

Hertil kommer, at der ved meddelelse af tilladelse til den ønskede udstykning ville opstå en ny, frit omsættelig ejendom med en bolig i det åbne land, som ville få de rettigheder, som følger af planlovens §§ 36 og 37. To selvstændige ejendomme ville medføre, at begge ejendomme (den tilbageværende del af den nuværende ejendom samt den udstykkede ejendom) ville have de rettigheder og få lov til de foranstaltninger, der følger af planlovens §§ 36 og 37.

Det bestrides herudover, at der i nærværende sag er tale om sådanne betydelige bevaringsinteresser med hensyn til det tidligere stuehus, at dette kan danne grundlag for et krav om landzonetilladelse. I nærværende sag er der tale om et tidligere stuehus/udhus og ikke en bygning med en sådan karakter og fortællerværdi, at der foreligger betydelige bevaringsinteresser, som kan opveje de generelle planlægningsmæssige hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage. Nærværende sag er derfor ikke sammenlignelig med MAD 1999.584 NKN, hvor nævnet fandt, at der var tale om sådanne betydelige bevaringsværdier, at dette kunne opveje de generelle planlægningsmæssige hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

I forhold til det af sagsøger anførte om, at ansøgningen om udstykning beror på, at sagsøger vil opnå økonomisk mulighed for at vedligeholde og istandsætte det tidligere stuehus/udhuset, gøres det gældende, at hensynet til at kunne vedligeholde en bygning er et privatøkonomisk spørgsmål snarere end et sagligt planretligt hensyn, hvis bygningen ikke i sig selv har en sådan karakter, at der foreligger betydelige bevaringsinteresser.

Som anført har sagsøger desuden søgt om og opnået nedrivningstilladelse til det tidligere stuehus/udhuset, jf. også nærmere nedenfor i afsnit 4.2, hvilket stemmer dårligt overens med et synspunkt om, at det er bygningens bevaringsværdi, der skal begrunde en landzonetilladelse.

Det gøres sammenfattende gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skønsmæssige afvejning af hensynet til sagsøgers interesse i den ansøgte matrikulære ændring over for de hensyn, som skal varetages ved administrationen af planlovens § 35.

Planklagenævnet har efter en samlet vurdering fundet, at det ansøgte er i strid med de hensyn, der varetages efter planlovens landzonebestemmelser, herunder at forhindre byspredning og at sikre en klar grænse mellem land og by. Ejendommen er beliggende nær byzone, og en landzonetilladelse ville således have præcedensvirkning for fremtidige lignende sager. Der er ikke grundlag for at tilsidesætte nævnets vurdering af, at der ikke skal gives landzonetilladelse.

Sagsøger har heller ikke i øvrigt påvist mangler ved Planklagenævnets afgørelse, som medfører, at afgørelsen skal tilsidesættes som ugyldig.

4.2 Anbringender til støtte for den subsidiære påstand

Hvis retten mod forventning måtte finde, at Planklagenævnets afgørelse af 2. november 2018 skal tilsidesættes som ugyldig, nedlægges der subsidiært påstand om, at sagen skal hjemvises til fornyet behandling i Planklagenævnet.

Som anført ovenfor har sagsøger søgt om og opnået tilladelse til nedrivning af det tidligere stuehus/udhuset, som sagsøger i nærværende retssag ønsker udstykket, jf. bilag F. Nedrivningstilladelsen er ikke betinget af, at der ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning som ansøgt af sagsøger.

Hvis retten måtte tilsidesætte Planklagenævnets afgørelse af 2. november 2018 som ugyldig og i overensstemmelse med sagsøgers principale påstand meddele sagsøger landzonetilladelse til udstykning, vil der således foreligge en situation, hvor sagsøger både har opnået landzonetilladelse til udstykning og nedrivningstilladelse til det tidligere stuehus/udhus. Det vil sige en situation, hvor sagsøger reelt kan vælge at skabe en ny byggegrund, og således en sådan situation, som Planklagenævnet i afgørelsen af 2. november 2018 (bilag 2, side 11) har lagt til grund ikke ville foreligge, idet der efter nævnets opfattelse ikke (på daværende tidspunkt) var tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte sagsøgers oplysninger om, at sagsøger ønskede at istandsætte bygningen, så den kan benyttes til beboelse.

Planklagenævnet gør på denne baggrund gældende, at oplysningen om, at Aarhus Kommune har meddelt en ubetinget nedrivningstilladelse til sagsøger, er en væsentlig ny oplysning, som Planklagenævnet skal have lejlighed til at tage stilling til i en fornyet vurdering af, hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udstykning, hvis retten måtte tilsidesætte afgørelsen af 2. november 2018 som ugyldig.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og resultat

Planklagenævnet stadfæstede ved sin afgørelse af 2. november 2018 Aarhus Kommunes afslag af 8. august 2018 på ^A ansøgning om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, til udstykning af den del af ejendommen ^{Adresse 1}, Beder, matr.nr. ^Y, Beder, hvorpå det oprindelige stuehus er beliggende.

Der er enighed mellem parterne om, at ejendommen er beliggende i landzone og tillige i kystnærhedszonen, samt at udstykning kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Det lægges ligeledes til grund, at ejendommen grænser op til byzone

Afgørelsen af, hvorvidt der kan gives landzonetilladelse, beror på en skøns­mæssig afvejning af de hensyn, der ved administrationen af planloven skal varetage, over for ansøgers interesse i at opnå den ansøgte tilladelse. Der er, hverken efter ordlyden af planlovens § 35, stk. 1, eller forarbejderne til bestemmelsen, grundlag for at fortolke bestemmelsen således, at der består et krav på landzonetilladelse, såfremt en udstykning, der forudsætter landzonetilladelse,

ikke medfører en visuel eller fysisk forandring i landskabet, idet denne omstændighed alene kan tillægges betydning i forhold til de landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af planloven, hvorimod det ikke i sig selv kan tillægges betydning i forhold til de planlægningsmæssige hensyn.

Det tiltrædes, som anført i Planklagenævnets afgørelse af 2. november 2018, at formålet med planlovens § 35, stk. 1, er at sikre, at det åbne land friholdes for anden bebyggelse end den, der erhvervsmæssigt er nødvendig for blandt andet landbrugsdrift, og at kravet om landzonetilladelse skal sikre, at der foretages en konkret vurdering af formålet med udstykningen. I denne vurdering indgår hensynet til sikring af en udvikling i overensstemmelse med det planmæssige grundlag for udviklingen af området, ligesom det indgår, om en tilladelse til udstykning vil kunne have en afledt effekt, såsom en udvikling i strid med planlovens overordnede forhold. Det tiltrædes på den baggrund, at der som udgangspunkt ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning af bebyggelse til bolig i landzone, navnlig ikke, hvor der som i denne sag, er tale om arealer, der tillige er beliggende i kystnærhedszonen.

Der er i denne sag, hvori indgår udtalelsen af 5. juli 2005 fra Kulturmiljørådet i Århus Amt vedrørende bygningens bevaringsværdighed, foretaget en konkret afvejning af de ovenstående hensyn, og hensynet til ^A

formål med ansøgningen om landzonetilladelse til udstykning. Formålet med udstykningen af den del af ejendommen, hvorpå huset er beliggende, er at skabe økonomisk mulighed for istandsættelse og vedligeholdelse af huset.

Idet der ved en udstykning, uanset tilkendegivelsen om, ikke at frasælge det udstykkede areal, reelt tilvejebringes en frit omsættelig ejendom med bolig i det åbne land, findes vurderingen af ^A interesse i udstykning med det af hende oplyste grundlag, berettiget at kunne ske med hensyntagen til de modstående planmæssige hensyn som anført i Planklagenævnets afgørelse.

Det er herefter ikke godtgjort, at Planklagenævnet, der har foretaget en fuld prøvelse af Aarhus Kommunes afgørelse af 8. august 2018, har inddraget usaglige eller ulovlige hensyn ved den trufne afgørelse. Det anses ej heller for godtgjort, at Planklagenævnet ved den konkret begrundede afgørelse har tilsidesat lighedshensyn eller at der i øvrigt foreligger et åbenbart urigtigt skøn eller at afgørelsen i øvrigt er behæftet med retlige mangler, der kan begrunde afgørelsens ugyldighed.

Af de grunde tages Planklagenævnets påstand om frifindelse til følge.

På baggrund af sagens udfald skal ^A betale sagsomkostninger til Planklagenævnet. Beløbet, der er til dækning af omkostninger til

advokatbistand og inklusiv moms, idet Planklagenævnet ikke er momsregistreret, fastsættes på baggrund af sagens omfang, forløb og udfald til 25.000,00 kr.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

A skal i sagsomkostninger til Planklagenævnet betale 25.000,00 kr. inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes i medfør af rentelovens § 8 a.