

MRF 2021.15

Planklagenævnets afgørelse af 18. januar 2021, j.nr. 19/08230

Undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse for til- og ombygninger af helårshuse i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, finder alene anvendelse på et fritliggende helårshus med én boligenhed, hvorfor der ikke uden landzonetilladelse kan etableres en ekstra bolig i en tilbygning.

Sagen omhandlede en ejendom beliggende i landzone i landsbyen Søsum, der var udpeget som bevaringsværdig i Egedal Kommunes lokalplan nr. 23 fra 2013. Bygningsmassen på ejendommen bestod af et stuehus og tre sammenbyggede længer, der tidligere havde været anvendt som bl.a. staldbygninger, men i en længere periode havde stået tomme. Derudover lå der på ejendommen et fritliggende enfamiliehus (parcelhus) med et areal på 203 m². I februar 2019 ansøgte E som ejer af ejendommen om byggetilladelse til udvidelse af det eksisterende parcelhus med en tilbygning på 294 m². Af plantegningen for tilbygningen fremgik, at tilbygningen skulle indeholde tre værelser; to på 71 m² og et på 60 m². De to værelser på 71 m² var angivet som "elev", mens det mellemliggende værelse på 60 m² var angivet som "fællesrum". De tre værelser skulle alle have et 5 m² toilet med bad og egen ind-/udgang. Tilbygningen var forbundet med den eksisterende bolig ved en 8,5 m lang gang. E oplyste over for kommunen, at tilbygningen ikke krævede landzonetilladelse, da til- og ombygninger af et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m² ikke kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. E oplyste samtidig, at tilbygningen skulle indrettes som teenageværelser eller

værelser til elever. Kommunen traf den 26. april 2019 afgørelse om, at opførelsen af tilbygningen krævede landzonetilladelse, da kommunen fandt, at det ansøgte reelt fremstod som et anneks/ekstra bolig, hvorfor undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, ikke var anvendelig. Kommunens afgørelse blev påklaget af E. Planklagenævnet (formanden) udtalte med henvisning til Vejledning om landzoneadministration fra juli 2018, at der ved et "helårshus" i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, skal forstås et fritliggende helårshus med én boligenhed, hvorfor der ikke kan etableres en ekstra bolig i en tilbygning uden landzonetilladelse. Nævnet fandt på baggrund af en konkret vurdering, at det ansøgte ikke skulle anses for en udvidelsen af én boligenhed, men i realiteten indebar etablering af yderligere boliger. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at tilbygningen pga. dens størrelse på 294 m² fremstod en særskilt boligenhed, ligesom der skulle etableres selvstændige ind- og udgange fra de enkelte værelser i tilbygningen, som i øvrigt havde hver deres toilet med bad. Planklagenævnet stadfæstede på denne baggrund Egedal Kommunes afgørelse af 26. april 2019 om, at opførelse af tilbygningen krævede landzonetilladelse.

Kommentar: Forud for Planklagenævnets afgørelse gik et længere sagsforløb, hvor ejeren af den omhandlede ejendom ad forskellige veje havde forsøgt at indrette en række (udlejnings)boliger på ejendommen, se hertil Retten i Hillerøds dom af 14. august 2019, hvor retten tiltrådte Planklagenævnets vurdering af, at der ønskedes indrettet i alt 9 boliger i de overflødiggjorte staldbygninger på ejendommen, hvilket var i strid med lokalplanen. Dommen er trykt i KFE 2019.998 med yderligere omtale af sagen i note 1.

18. januar 2021
Sagsnr.: 19/08230
Klagenr.: 1004088

AFGØRELSE
i klagesag om Egedal Kommunes afgørelse om, at opførelse af tilbygning
på A 1 , Veksø, kræver landzonetilladelse

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Egedal Kommune har den 26. april 2019 truffet afgørelse om, at opførelse af en tilbygning til et eksisterende enfamiliehus på ejendommen A 2 , 3670 Veksø, matr.nr. [REDACTED] , kræver landzone-tilladelse.

Tlf. 72 40 56 00

www.naevneneshus.dk

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

1. Klagen til Planklagenævnet

Klageren klagede den 16. maj 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om at tilbygningen kræver landzonetilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 8. november 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført:

- at det ikke kræver landzonetilladelse at udvide et eksisterende helårshus med op til 500 m²,
- at der ikke er tale om to boliger,
- at opførelsen er i overensstemmelse med BR18,
- at kommunen ikke har overholdt lighedsgrundsætningen,
- at kommunen har udøvet arkitektonisk censur.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på A 2, 3 670 V eksø, matr.nr. [REDACTED]. Ejendommen ligger i landzone og er noteret som en beboelsesejendom på 2000 m².

Der er på ejendommen registreret et fritliggende enfamiliehus på 203 m². Ejendommen er omkranset af landbrugsejendommen A 3, matr.nr. [REDACTED], hvor der er registreret et stuehus, fire driftsbygninger og et maskinhus.

Ejendommen ligger i det åbne land og er omfattet af en fredning for Fuglesødalen.

2.2. Ansøgningen

Klageren søgte den 28. februar 2019 om byggetilladelse til udvidelse af det eksisterende parcelhus på ejendommen. Ansøgeren oplyste, at det nuværende parcelhus har et areal på 203 m² med 32 m² indbygget garage. Ansøgeren ønskede at udvide parcelhuset med 294 m² og gjorde opmærksom på, at dette dermed ikke oversteg reglen om, at der må udvides med op til 500 m² af eksisterende helårshuse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Derfor mente ansøgeren ikke, at tilbygningen krævede landzonetilladelse.

I forbindelse med ansøgningen, vedlagde ansøgeren tegninger af den planlagte tilbygning, som er anført som ”bygning 2”, mens den eksisterende bebyggelse er anført som ”bygning 1”. Af plantegningen for bygning 2 fremgår, at tilbygningen skal indeholde tre værelser; to på 71 m² og et på 60 m². De to værelser på 71 m² er angivet som ”elev”, mens det mellemliggende værelse på 60 m² er angivet som ”fællesrum”. De tre værelser har alle et 5 m² toilet

med bad og egen direkte ind-/udgang til værelserne. Der er også direkte adgang fra værelserne til fællesrummet. Bygning 2 er bygget til bygning 1 via en ca. 8,5 m lang gang. Der er direkte adgang til gangen udefra, ligesom gangen giver adgang til hhv. bygning 1 og 2. Der er adgang til alle tre værelse fra gangen.

Bygning 1 ønskes ifølge plantegningen indrettet med fælles køkken, gang, bryggers, opbevaring og toilet.

2.3. Den afgørelse, der er klaget over

Kommunen traf den 26. april 2019 afgørelse om, at opførelse af en bygning i forlængelse af det eksisterende enfamiliehus på ejendommen kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at der ved opførelsen ville være tale om mindst to boliger, og at forholdet dermed ikke ville være omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Kommunen lagde vægt på, at det nye byggeri opføres som en selvstændig bygning, uanset den planlagte forbindelsesgang mellem de to bygninger.

Kommunen bemærkede, at der ikke var søgt om landzonetilladelse. Kommunen oplyste, at ansøgeren ikke kunne forvente, at der ville blive givet en sådan tilladelse.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 16. maj 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 8. november 2019.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Udvidelse af eksisterende helårshus

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at det efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, ikke kræver landzonetilladelse at udvide et eksisterende helårshus med op til 500 m².

Klageren henviser til, at det eksisterende helårshus har et areal på 203 m², og at tilbygningen vil have et areal på 294 m², hvormed det samlet areal bliver 497 m².

Klageren anfører, at der ikke er tale om opførelse af to boliger, men kun en udvidelse af den eksisterende bolig.

Klageren anfører, at tilbygningen skal indrettes som teenageværelser eller værelser til elever, hvorfor klageren mener, det er normalt at tilknytte badeværelser til hvert værelse.

Klageren henviser ligeledes til muligheden for at opføre en medhjælper- eller aftægtsbolig efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at der ved projekts gennemførelse vil være tale om minimum to boligenheder på ejendommen. Kommunen fastholder derfor, at projektet ikke er omfattet af § 36, stk. 1, nr. 10, og dermed kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Kommunen lægger vægt på, at tilbygningen fremstår som et anneks/ekstra bolig, som kun hænger sammen med den eksisterende bolig ved en 8,5 m lang gang. Kommunen anfører, at væggene mellem værelserne er tegnet som lejlighedsadskillende, og at det ikke kan tillægges vægt, at der er døre imellem værelserne.

Kommunen bemærker, at der på plantegningerne bliver angivet en bygning 1 og en bygning 2, hvilket kommunen anser som en indikation for adskillelse af bygningerne.

Kommunen henviser til Retten i Hillerøds afgørelse af 14. august 2019 i sag BS-37320/2018 hvor retten tog stilling til boligbegrebet.

Kommunen anfører, at der på ejendommen lige nu bor seks mænd. Kommunen bemærker, at den ikke har modtaget lejekontrakter eller ført tilsyn på ejendommen.

Kommunen bemærker, at klagerens henvisning til § 36, stk. 1, nr. 14, må være en fejl, fordi den efter kommunens opfattelse ikke finder anvendelse, da ejendommen ikke er over 30 ha.

2.4.3. Placering af tilbygning

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at de eksisterende bygninger på ejendommen er orienteret mod øst-vest, hvorfor udvidelsen ønskes mod syd.

Klageren anfører ligeledes, at det er uhensigtsmæssigt at lave en direkte tilknytning til den eksisterende bolig, og at tilbygningen ønskes opført i samme stil som naboejendommens landbrugsbygning.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at boligen og garagen er opført i en afstand af henholdsvis ca. 17 og 11 m fra skel mod øst. Kommunen anfører, at en tilbygning må kunne opføres med en placering og udformning, som visuelt og reelt fremstår som en tilbygning til den eksisterende bolig.

2.4.4. Lighedsgrundsætningen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at kommunen skal behandle sammenlignelige sager ens, og at de som udgangspunkt skal have samme resultat. Klageren anfører, at tilbygningen vil kunne sidestilles med et nærliggende F 2 støttet byggeri.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at den behandler sammenlignelige sager ens, men at der altid vil være konkrete forskelle, der har betydning for sagens udfald.

Kommunen bemærker, at den antager, at klageren henviser til klagerens tre andre ejendomme, som ligger et stykke væk fra ejendommen. Kommunen oplyser, at der blev givet tilladelse til tre boliger, som i udformningen er sammenlignelige med denne ejendom. Kommunen bemærker dog, at der på de tre ejendomme er sendt påbud, da ejendommene hver især bliver brugt som adskilte to boliger i dobbelthuse.

2.4.5. Andre klagepunkter

Arkitektonisk censur

Klageren anfører, at kommunen udøver arkitektonisk censur ved ikke at tillade opførelsen. Klageren anfører, at kommunen ikke kan stille krav om en bestemt arkitektonisk udformning. Klageren henviser til naboejendommens bebyggelse, som er opført i moderne stil.

Byggelovens bestemmelser

Klageren anfører, at opførelsen er i overensstemmelse med § 170 i BR18, og at kommunalbestyrelsen efter § 170, stk. 2, ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.¹

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.

3.2. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

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 landzonereglerne.

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Ved et helårshus forstås et fritliggende helårshus med én boligenhed, hvormed der ikke må etableres en ekstra bolig i tilbygningen uden en landzonetilladelse.² Det forudsættes, at bygningen er i en sådan stand, at den ikke er uegnet til om- eller tilbygning som helårshus, dvs. at den ikke er så forfalden, at den må betragtes som en ruin.

3.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at det ansøgte ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 10. Dermed kræver opførelsen en tilladelse efter § 35, stk. 1.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det altid er en konkret vurdering, om det ansøgte fremtræder som én boligenhed, jf. afsnit 3.2. Nævnet finder efter en samlet vurdering ikke, at det ansøgte skal anses for en udvidelse af én boligenhed. Nævnet lægger vægt på, at bygning 2 ifølge ansøgningsmaterialet fremstår som en særskilt boligenhed pga. størrelsen på de 294 m². Nævnet lægger endvidere vægt på, at de tre værelser/rum i bygning 2 hver har en størrelse på 60-71 m² og dermed er store nok til at kunne udgøre selvstændige boligenheder. Nævnet har ligeledes lagt vægt på, at der etableres en selvstændig ind-/udgang dels fra hver af de tre værelser/rum i bygning 2, dels fra den gang, der forbinder bygning 1 og 2. Hertil kommer, at hvert værelse/rum har eget toilet med bad.

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

² Jf. bl.a. Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38, juli 2018 (opdateret november 2019).

Nævnet finder derfor ikke, at det ansøgte er undtaget for kravet om landzone-tilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Kommunen skal ved behandlingen af sagen overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen. Lighedsgrundsætningen indebærer, at kommunen ikke må 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. Uanset, om kommunen måtte have tilladt lignende forhold før, vil det imidlertid ikke have betydning for nævnets afgørelse i denne sag allerede fordi, at Planklagenævnet ikke kan tillade det ansøgte, jf. begrundelsen ovenfor. Nævnet bemærker i den forbindelse, at nævnet foretager en prøvelse af kommunens retlige/bevismæssige vurdering. Det forhold, at kommunen eventuelt har foretaget en anden vurdering i forhold til nogle andre byggerier i området, men hvor nævnet ikke har haft lejlighed til at efterprøve kommunens vurdering, kan således ikke føre til et andet resultat. Nævnet har derfor ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om, at tilbygningen skal sidestilles med det nærliggende F 2 støttede byggeri.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Egedal Kommunes afgørelse af 26. april 2019 om, at opførelse af bygning på A 2 , 3670 Veksø, matr.nr. XXXXXXXXXX, kræver landzonetilladelse.

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

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

³ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁴

⁴ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.