

MRF 2021.301/2

Østre Landsrets dom af 13. december 2021, 2. afd., sag BS-6487/2020-OLR
(Peter Mortensen, Ane Røddik Christensen og Jeanette Ørnvang (kst.))

A A/S (adv. Christian H. Schjerner) mod Gentofte Kommune (adv. Kim Christian Højmark)

Uanset at afgørelse fra 2015 om kontinuitetsbrud ikke kunne være genstand for domstolsprøvelse, foretog landsretten en indirekte prøvelse af 2015-afgørelsen i forbindelse med prøvelse af, om et afslag på genoptagelse meddelt i 2018 var gyldigt.

Sagen angik en ejerlejlighed (anneks, hvor der ikke kan indrettes bolig) i et villaområde. Ejerlejligheden var siden 1986 benyttet erhvervsmæssigt til håndværksvirksomhed. I 2003 blev området omfattet af en lokalplan, der angav anvendelsen til helårsbeboelse og kommunale institutioner. Den 7. marts 2012 bekræftede Gentofte Kommune, at anvendelse af ejerlejligheden til håndværksvirksomhed udgjorde en eksisterende lovlig anvendelse, der kunne fortsætte uanset lokalplanen. I maj 2014 blev ejerlejligheden overdraget til nuværende ejer, E. Den 20. november 2015 traf Gentofte Kommune afgørelse om, at der var indtrådt kontinuitetsbrud den 8. marts 2015 i henhold til planlovens § 56, stk. 4. Afgørelsen blev ikke indbragt for Planklagenævnet eller domstolene. E rettede efterfølgende henvendelse til Gentofte Kommune om anvendelse af annekset til håndværksvirksomhed og/eller bolig, hvilket blev afslået af Gentofte Kommune den 11. februar 2016. Efterfølgende anmodede E om genoptagelse af sagen om kontinuitetsbrud og fremlagde nyt materiale som dokumentation for, at den i 2012 fastslåede eksisterende lovlige anvendelse var blevet opretholdt, og at afgørelsen af 20. november 2015 om kontinuitetsbrud dermed var baseret på et urigtigt grundlag. Den 10. april 2018 afslog Gentofte Kommune, at der var grundlag for genoptagelse af sagen, og fastholdt afgørelsen af 20. november 2015. Herefter anlagde E i oktober 2018 retssag mod Gentofte Kommune med påstande om, at afgørelserne af henholdsvis 20. november 2015 og 10. april 2018 var truffet på et urigtigt grundlag, og at der ikke var indtrådt kontinuitetsbrud i forhold til den eksisterende lovlige anvendelse, som blev fastslået den 7. marts 2012. Gentofte Kommune påstod frifindelse og anførte

bl.a., at afgørelsen af 20. november 2015 ikke kunne være genstand for domstolsprøvelse, da søgsmålsfristen på 6 måneder i planlovens § 62, stk. 1, var overskredet. Byretten fandt, at afgørelsen af 20. november 2015 ikke kunne være genstand for domstolsprøvelse, da søgsmålsfristen var overskredet. I forhold til afgørelsen om afslag på genoptagelse af 10. april 2018 foretog byretten en realitetsprøvelse, der indirekte angik det faktiske grundlag for afgørelsen af 20. november 2015 om kontinuitetsbrud. Byretten afviste, at der forelå nye væsentlige oplysninger, der kunne begrunde en ændret bedømmelse af kontinuitetsbrud. Herefter og da Gentofte Kommune ikke havde begået sagsbehandlingsfejl, afviste byretten, at der var grundlag for at anfægte afslaget på genoptagelse af 10. april 2018. Sagen blev anket til landsretten, hvor parterne gentog og uddybede deres synspunkter. Landsretten tiltrådte, at der ikke kunne ske domstolsprøvelse af afgørelsen om kontinuitetsbrud af 20. november 2015, da søgsmålsfristen i planlovens § 62, stk. 1, var overskredet, men udtalte herefter, at "... som appellants påstande er udformet, finder landsretten dog desuagtet ikke grundlag for at afvise den af påstandene, der vedrører afgørelsen af 20. november 2015". Landsretten tiltrådte også den af byretten foretagne realitetsprøvelse af de nye oplysninger i forhold til det afgørelsesgrundlag, der forelå den 20. november 2015. Landsretten udtalte, at det ikke var sandsynliggjort, at der ikke var indtrådt kontinuitetsbrud, og at der ikke forelå nye væsentlige oplysninger, som burde have ført til genoptagelse af sagen. Landsretten tiltrådte endvidere byrettens bedømmelse af, at der ikke var blevet begået sagsbehandlingsfejl, hvorefter byrettens frifindelse blev stadfæstet.

Kommentar: Dommen giver anledning til en principiel kommentar vedrørende afgørelsesbegrebet. Det fremgår af kontinuitetsbrudsreglen i planlovens § 56, stk. 4, at "en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med § 38 a, en lokalplan eller en efter § 68, stk. 2, opretholdt plan, eller som ville kræve tilladelse eller dispensation efter denne lov, bortfalder, når retten ikke har

MAD 2021.301/2

været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder, selv om retten hviler på en tilladelse eller dispensation". Læses bestemmelsen efter sin ordlyd, indtræder der kontinuitetsbrud, når en oprindelig lovlig anvendelse, som er i modstrid med en senere lokalplan, har været afbrudt i en periode på tre år. Dette er reglens retsfaktum, og kontinuitetsbrud (retsfølgen) indtræder derfor, når de tre år er gået, uanset om kommunen måtte træffe en "afgørelse" herom. Kommunens beslutning om, at der er indtrådt kontinuitetsbrud, er derfor ikke en afgørelse i forvaltningslovens forstand, da en sådan beslutning ikke går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i det foreliggende tilfælde, men blot konstaterer de retlige forpligtelser, der gælder for den pågældende ejendom. Hvis kommunen derimod træffer afgørelse om, at en senere genoptagelse af den tidligere anvendelse er i modstrid med lokalplanen og skal ophøre, kan dette anses for en afgørelse efter planlovens § 51, stk. 3. Disse retlige overvejelser ses imidlertid ikke inddraget af parterne i dommen i MRF 2021.301/2 Ø, og problemet løses af landsretten ved at foretage en prøvelse af det efterfølgende afslag af genoptagelse og dermed en form for indirekte prøvelse af spørgsmålet om kontinuitetsbrud.



RET TEN I LYNGBY DOM

afsagt den 28. januar 2020

Sag BS-38288/2018-LYN

A A/S
(advokat Christian H. Schjerning)

mod

Gentofte Kommune
(advokat Britta Moll Bown)

Denne afgørelse er truffet af dommer Beth von Tabouillot.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 9. oktober 2018, vedrører Gentofte Kommunes afgørelse om anvendelse af en ejendom beliggende B vej 63, C By, som ejes af A A/S.

Sagsøgeren, A A/S, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at afgørelsen af den 10. april 2018 og afgørelsen af den 20. november 2015 er truffet på et materielt såvel som juridisk forkert grundlag, hvorfor sagsøger fortsat er berettiget til at anvende bygning nr. 2, beliggende på B vej 63, C By, til alment støjsvag erhvervsvirksomhed svarende til hvad der er angivet i sagsøgtes dispensationen af den 7. marts 2012.

Subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at afgørelsen af den 10. april 2018 og afgørelsen af den 20. november 2015 er truffet på et materielt såvel som juridisk forkert grundlag, hvorfor sagsøger fortsat er berettiget til at anvende bygning nr. 2, be-

liggende på B vej 63, C By, som angivet i sagsøgtes dispensationen af den 7. marts 2012.

Sagsøgte, Gentofte Kommune, har påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Det fremgår af sagen, at ejendommen B vej 63, C By, matr.nr.

1, Gentofte er opdelt i fire ejerlejligheder bestående af ejerlejlighed nr. 1 og 2 i beboelsesbygningen, ejerlejlighed nr. 3 i annekset og ejerlejlighed nr. 4 i garagen. Denne sag vedrører ejerlejlighed nr. 3 i annekset (tillige benævnt bygning nr. 2), som A erhvervede i maj 2014.

Den 18. august 1986 meddelte Gentofte Kommune murermester D tilladelse til erhvervsmæssig benyttelse af ejendommen. Tilladelsen var personlig og kun gældende så længe murermester D ejede og benyttede ejendommen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 225, der trådte i kraft den 23. maj 2003. Af lokalplanen fremgår blandt andet:

”3.1. Lokalplanens område må kun anvendes til helårsbeboelse samt til institutioner til betjening af kommunen.”

Den 7. marts 2012 traf Gentofte Kommune afgørelse vedrørende ejendommen på baggrund af en ansøgning fra boet efter D om tilladelse til, at der fortsat og permanent kunne drives erhverv i ejendommen. Det fremgår heraf bl.a.:

”Ved vurderingen af, om der er grundlag for at meddele permanent tilladelse til fortsat håndværksmæssig erhvervsdrift fra ejerlejligheden, har kommunen lagt vægt på, at Kommunalbestyrelsens bygningsudvalg i januar 1986 besluttede, at ejerlejligheden kunne udnyttes til erhverv. Det er kommunens vurdering, at Bygningsmyndighedens afgørelse om at gøre tilladelsen personlig herefter ikke tjente et sagligt formål, og at Bygningsmyndigheden derfor ikke havde den fornødne hjemmel til at tidsbegrænse tilladelsen som sket.

På denne baggrund, og henset til den meget lange årrække, hvori ejerlejligheden har været anvendt til håndværksmæssig erhvervsdrift, giver kommunen permanent tilladelse til den eksisterende lovlige anvendelse af ejerlejligheden – det vil sige base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed.”

Den 20. november 2015 traf Gentofte Kommune afgørelse vedrørende anvendelse af ejendommen, hvoraf fremgår blandt andet:

”Sagens grundlag

Ejerne af beboelseslejlighederne på ejendommen beliggende B vej 63, bestyrelsen for ejerforeningen, samt ejere af B vej 65 klagede d. 8. september 2015 over anvendelsen af annekset, ejerlejlighed 3. Annekset bliver ifølge klagerne brugt til cykelværksted/produktionsvirksomhed.

Ejerlejlighed 3, på ovenstående adresse, fik den 7. marts 2012 tilladelse til erhvervsmæssig anvendelse i form af base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed.

D. 1. september 2015 blev annekset udlejet til virksomhed med branchekode 309199 – Fremstilling af motorcykler.

Plan og Byg har ved besigtigelse på ejendommen, samt efter samtale med udlejer, konstateret at annekset benyttes til istandsættelse af cykler og tilsvarende arbejde, om end i begrænset omfang.

(...)

Vurdering og afgørelse:

Det er Plan og Bygs vurdering at den planmæssige tilladelse til at anvende annekset som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed bortfaldt d. 8. marts 2015, idet den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Det er vurderet at den nuværende anvendelse, påbegyndt d. 1. september 2015, ikke ligger inden for rammerne af det tilladte i lokalplan 225. Derudover ses cykelværksted heller ikke at stemme overens med den tidligere tilladte anvendelse.

Den nuværende anvendelse af annekset, i form af cykelværksted, ses således at være ulovlig.”

Den 11. februar 2016 meddelte Gentofte Kommune afslag på As ansøgning om godkendelse af beboelse og/eller erhvervsmæssig anvendelse i form af base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed. Det fremgår af begrundelsen for afgørelsen bl.a.:

”Det er Plan og Bygs vurdering at tilladelsen af d. 07.03-2012 til den ansøgte anvendelse bortfaldt d. 8. marts 2015, idet den ikke havde været ud-

nyttet i 3 på hinanden følgende år. Den ansøgte anvendelse forudsætter dermed en ny tilladelse og dispensation fra den gældende lokalplan.

Plan og Byg vurderer at det ansøgte er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Der er lagt vægt på at anvendelsen som base for håndværksmæssig virksomhed ikke er en del af anvendelsesbestemmelserne, og at ejerlejlighed 3 ikke har status af, ej heller kan godkendes til, beboelse.

Der er endvidere lagt vægt på at grundens størrelse udelukkende giver mulighed for ét tofamiliehus. Der kan således ikke tillades yderligere beboelsesenheder på ejendommen. Endvidere giver bygningens placering på grunden ikke mulighed for en udnyttelse, der er baseret på ophold.

Det er vurderet at anvendelsen vil være ud over det sædvanlige for et villaområde. Benyttelse som base for håndværksmæssig virksomhed og beboelse vurderes dermed at være i strid med intentionerne for lokalplanen som villaområde.

Det er Plan og Bygs konkrete vurdering at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i dette tilfælde, jf. planlovens § 19, stk. 1, da det vurderes at lokalplanens principper herved ville blive tilsidesat.

Afgørelse

Der meldes hermed afslag på det ansøgte med henvisning til lokalplan 225 § 3.1.”

Gentofte Kommunes afgørelse af 10. april 2018 er sålydende:

”Vedr. din anmodning om genoptagelse af sag vedr. erhvervsmæssig benyttelse af ejerlejlighed 3, B vej 63.

Plan og Byg har vurderet ud fra de fremsendte bilag, at ejerlejlighed 3 ikke længere benyttes som håndværksvirksomhed.

Se venligst vores bemærkninger til hvert enkelt bilag i vedlagte notat.

Vi har på denne baggrund fundet, at ejerlejlighed 3 har mistet sin planmæssige status, hvorfor den ikke længere kan benyttes som håndværksvirksomhed, jf. planlovens §56;

En tilladelse eller dispensation efter denne lov bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. dog stk. 2 og 3, § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3.

Den lovlige anvendelse, udnyttet af D, ophørte den 31.

marts 2011 iht. Virk

Der har været registreret et firma, Virksomhed E, på adressen med start dato den 1.

januar 2015 og slut dato den 31. december 2015.

Firmaet står registreret som engros bilforhandler i Virk.

Engroshandel betragtes som værende liberalt erhverv / kontor, idet der ikke udstilles biler på selve adressen.

Liberalt erhverv er ikke en fortsættelse af det lovlige forhold, håndværksvirksomhed.

De bilag som er fremsendt som dokumentation for at ejerlejlighed 3 har været benyttet iht. det lovlige grundlag er alle registreret under A a/s.

Firmaet er registreret i Virk med køb/salg af ejendom samt import/eksport.

Handel betragtes som liberalt erhverv, og er ikke en fortsættelse af det lovlige forhold, håndværksvirksomhed.

Overordnet betyder dette, at ejerlejlighed 3 kun kan benyttes i overensstemmelse med gældende lokalplan."

Der har været fremlagt fakturaer udstedt til A og dateret henholdsvis den 1. september 2014, den 19. november 2014, den 1. januar 2015, den 6. april 2015 og den 1. juli 2015.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af F, G, H og I.

F har forklaret blandt andet, at han er direktør og eneste ansatte i A, som blev etableret i 2011. Selskabet driver virksomhed med at opkøbe og renovere lejligheder. Selskabet har siden 2011 opbygget en portefølje af lejekontrakter.

Den 15. maj 2014 købte A ejendommen omhandlet i sagen. Der er tale om et anneks. A har adresse på ejendommen. Ejendommen blev renoveret før indflytning. Ejendommen blev erhvervet primært med henblik på opbevaring af materialer, herunder maling, cement og mørtel, samt værktøj, døre og brugte køkkener og badeværelser, alt til renovering af lejligheder. De ting, der er anført på de fremlagte fakturaer, blev blandt andet opbevaret på ejendommen. Der er leveret flere materialer end det, der fremgår af de fremlagte fakturaer. Ejendommen blev også brugt til at forberede arbejdet med renovering af lejligheder, herunder maling, slibning, tilpasning af døre og vinduer, blanding af maling og rensning af materialer.

Ejendomsselskabet af 9.9.2012 er registreret på hans privatadresse, men drev også virksomhed fra ejendommen på B vej 63. Når han blev tilbudt entreprisarbejder, som ikke vedrørte de af A opkøbte lejligheder, blev de udført af Ejendomsselskabet af 9.9.12.

Branchekoden i cvr for A var køb og salg af ejendom, men virksomheden vedrørte ikke alene dette, da A også udførte renovering af lejlighederne efter opkøb. Ejendomsselskabet af 9.9.2012 er i cvr blandt andet an-

givet med branchekode vedrørende køb og salg af byggematerialer. Der skete videresalg af nogle af materialerne.

De første ca. 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen i maj 2014, blev den renoveret. Herefter iværksatte A og Ejendomsselskabet af 9.9.2012 de førnævnte aktiviteter på ejendommen og er fortsat hermed frem til i dag. Mens der var lejere i ejendommen, brugte både A og Ejendomsselskabet af 9.9.2012 og lejerne lokalerne, idet A og Ejendomsselskabet af 9.9.2012 alene brugte en bestemt, afgrænset del af lokalerne. Lejerne kom dog aldrig rigtig i gang med deres virksomhed.

Han fik ikke andre oplysninger end de, der fremgår af brev af 22. september 2015 (bilag D), inden Gentofte Kommune traf afgørelse. Han var ikke klar over, at høringen vedrørte dispensationen til erhverv, men troede at det vedrørte naboklager. Først da han modtog afgørelsen af 20. november 2015 (bilag 3), blev han klar over, at det vedrørte erhvervstilladelsen.

G har forklaret blandt andet, at han drev virksomheden J, som lejede lejemålet på B vej 63. I virksomheden skulle han og to venner udføre reparationer af vintage cykelstel fra Italien. Virksomheden var tænkt som en hobby ved siden af deres arbejde og studier. De kom aldrig i gang med arbejdet. Da de overtog lejemålet, gik de i gang med at klargøre lokalerne. Der havde tidligere været malerfirma, og der skulle ryddes op mv., før de kunne gå i gang med virksomheden. Hver gang de kom i lejemålet, følte de, at naboerne chikanerede dem. Der kom en person fra Gentofte Kommune og spurgte til, hvad de lavede, og besigtigede lokalerne. De havde blandt andet cykelværktøj i lokalerne. Han fik efterfølgende at vide af F, at Gentofte Kommune havde sagt, at de lavede motorcykler. De besluttede herefter at opgive virksomheden.

H har forklaret blandt andet, at han drev virksomhed E, som var beskæftiget med klargøring og eksport af biler fra de lejede lokaler på B vej 63. De foretog mindre reparationer som led i klargøringen af en bil inden eksport. Det er korrekt, at Virksomhed E havde adresse på ejendommen fra den 1. januar 2015. De havde fuldtidsarbejde ved siden af, og kom derfor ikke så meget i gang med virksomheden, men de prøvede gennem næsten et år. De havde deres udstyr i de lejede lokaler og var til stede i lokalerne flere gange om ugen. De lagde planer for virksomheden. De forsøgte at få erhvervet og klargjort nogle biler. De fik dog aldrig solgt nogen biler. Det virkede som om, at de var uønsket af naboerne. De fraflyttede lejemålet på grund af na- boerne. De opsagde lejemålet og lukkede firmaet.

I har forklaret blandt andet, at han er arkitekt og har været ansat i Gentofte Kommune som byggesagsbehandler. Han var beskæftiget med at behandle og træffe afgørelse indenfor byggelovs- og planlovsområ-

det. Han behandlede sagen vedrørende ejendommen på B vej 63, hvor der blev truffet afgørelse den 20. november 2015.

Han husker ikke, om der ved kommunens afgørelse af 20. november 2015 forelå andre oplysninger end de, der fremgår i kommunens brev af 22. september 2015 (bilag D) samt As bemærkninger i e-mail af 9. oktober 2015 (bilag 15) og e-mail af 26. oktober 2015 (bilag E). De oplysninger, der fremgik af de tidligere trufne afgørelser vedrørende ejendommen, indgik tillige ved afgørelsen. Der var blevet klaget over gener ved erhvervet, der blev drevet fra ejendommen. Det var dette, der blev henvist til i kommunens brev af 22. september 2015. Han besøgte stedet og kunne konstatere, at der var tale om cykelværksted/-produktion. Han indhentede oplysninger fra cvr-registret, hvoraf fremgik, at virksomheden var registreret som motorcykelværksted. Dispensationen vedrørende anvendelse af ejendommen vedrørte en anden anvendelse end den, der var klaget over. Det skulle afklares, om den igangværende anvendelse var lovlig, herunder i forhold til planloven og lokalplanen. Kommunen forholdt sig ligeledes til dispensationen til erhvervsmæssig virksomhed. Den 7. marts 2012 var der givet tilladelse til erhvervsmæssig anvendelse i form af base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed. Der blev lagt vægt på, at base for mureraktivitet ikke i samme grad som en produktionsvirksomhed indebærer arbejde på ejendommen. Kommunen overvejede generelt omfanget af den tidligere givne dispensation, og om der nu kunne gives en tilsvarende dispensation. Han husker ikke, om aktiviteten ved besigtigelsen blev kategoriseret som håndværks- eller produktionsvirksomhed. De to ting kan ikke nødvendigvis skilles ad. Kommunen forholdt sig til den brug, der blev oplyst af ejeren. Kommunen var bekendt med de oplysninger, der fremgik af As høringsvar, herunder om Virksomhed E. Der blev ved afgørelsen taget stilling til den faktiske anvendelse på afgørelsestidspunktet, der, som konstateret ved besigtigelsen, var cykelværksted.

Kommunen har orienteret A om konsekvensen af deres afgørelse. Han husker ikke, om kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen konkret gjorde A opmærksom på, at kommunens afgørelse kunne indebære bortfald af dispensationen.

Parternes synspunkter

A A/S har i sit påstandsdokument bl.a. anført følgende:

”ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende

Genoptagelse af afgørelsen fra 2015

at Kommunens afgørelse af den 10. april 2018, var en genoptagelse af afgørelsen af den 20. november 2015,

at sidste dispensation til ejendommens benyttelse blev tildelt den 7. marts 2012, jf. bilag 6,

at en evt. frist efter Planlovens § 56, stk. hvorudfra dispensationen bortfalder, skal beregnes ud fra denne dato,

Afgørelsen af 2015 var forkert

at sagsøger efter erhvervelsen løbende anvendte ejendommen i overensstemmelse med rammerne i dispensationen, hvorved fristen i planlovens § 56 løbende blev udskudt,

at sagsøgte umiddelbart efter overtagelsen den 15. juni 2014, udlejede ejendommen til sit datterselskab, Ejendomsadministrationsselskabet af den 9.9.12. ApS,

at Ejendomsadministrationsselskabet af den 9.9.12 ApS, benyttede en del af ejendommen til opbevaring af værktøj samt opbevaring af nye og brugte byggematerialer. Virksomheden foretog ligeledes, i begrænset omfang, små håndværksmæssige reparationer,

at ejendommen ud fra ovenstående, derfor efter overtagelsen den 15. juni 2014, må anses for at have været fysisk anvendt ud fra den tildelte dispensation af den 7. marts 2012,

at sagsøger kontinuerligt siden overtagelsen af ejendommen, anvendte denne i overensstemmelse med den udstedte dispensation, hvorfor dispensationen som følge heraf, fortsat må anses for at være gældende.

at dispensationen ikke forudsætter, at en bygningsfaglig virksomhed på adressen registreres i CVR,

at sagsøgtes afgørelse af den 20. november 2015, ikke medtog de faktiske oplysninger som sagsøger havde givet til sagsøgte,

at sagsøgtes afgørelse af den 20. november 2015 blev truffet på et materielt såvel som juridisk forkert grundlag,

at betingelserne i planlovens § 56 for dispensationens bortfald ikke var til stede,

Behovet for en materiel korrekt afgørelse

at en dispensation der alene bemyndiger at ejendommen anvendes inden for en given branche umiddelbart må anses som usaglig,

at et evt. bortfald af dispensationen ikke må anses for at være proportionel, at sagsøger er berettiget til en materielt korrekt afgørelse.”

Gentofte Kommune har i sit påstandsdokument bl.a. anført følgende:

”Anbringender

Gentofte Kommunes afgørelse af 10. april 2018

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det gældende, at Gentofte Kommunes afgørelse af 10. april 2018 (bilag 3) er lovlig og gyldig. Gentofte Kommune har med rette vurderet, at sagsøgers oplysninger om benyttelse af ejendommen ikke ændrer ved, at den tidligere tilladelse til erhvervsmæssig anvendelse af ejerlejlighed 3 er bortfaldet. Det betyder som anført i kommunens afgørelse, at ejerlejlighed nr. 3 kun kan benyttes i overensstemmelse med lokalplanen.

De nye oplysninger angik for det første Virksomhed Es anvendelse af ejendommen inden den 8. marts 2015 til import og eksport af biler. Ifølge sagsøger skulle denne anvendelse have afbrudt bortfald af tilladelsen efter planlovens § 56. Kommunen vurderede imidlertid, at Virksomhed Es anvendelse af ejendommen ikke var i overensstemmelse med den tilladte håndværksvirksomhed (bilag 3 og 11). Det var således ikke en ny, væsentlig oplysning, som kunne begrunde genoptagelse.

Desuden vurderede kommunen sagsøgers egen benyttelse af ejendommen efter den 15. juni 2014, hvor sagsøger erhvervede ejendommen. Sagsøgeren fremlagde enkelte fakturaer vedrørende levering af byggematerialer (bilag 9) samt billeder af byggearbejder (bilag 11), men kommunen fandt ikke, at disse udgjorde bevis for, at annekset inden bortfald af tilladelsen blev anvendt som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed. Kommunen vurderede altså ikke, at de nye oplysninger var væsentlige, hvorfor genoptagelse ikke skulle ske.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke forbundet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Der er ikke i forbindelse med sagen fremkommet nye, væsentlige oplysninger, som begrunder en genoptagelse af sagen.

Plangrundlaget

Efter planlovens § 18 er bestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt bindende for borgerne, og dispositioner i overensstemmelse med lokalplanen er umiddelbart tilladte. Omvendt kan dispositioner, der strider mod lokalplanen, ikke foretages, medmindre kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanen, jf. planlovens § 19.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner, og en vedtaget lokalplan udløser således ingen handlepligt for ejendommens ejer eller bruger. Eksisterende lovlig brug af en ejendom, der er i strid med en senere vedtaget lokalplan, kan derfor fortsætte.

En sådan ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, bortfalder imidlertid, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 4 (før § 56, stk. 2).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 225, der trådte i kraft den 23. maj 2003 (bilag 4).

Gentofte Kommunes tilladelse af 18. august 1986

På tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden i 2003 må det antages, at ejerlejlighed 3 blev anvendt af murermester D til hans virksomhed i henhold til Gentofte Kommunes tilladelse af 18. august 1986 (bilag A).

Denne virksomhed ophørte imidlertid ifølge det oplyste den 31. marts 2011, og ejerlejlighed 3 kunne herefter alene anvendes i overensstemmelse med lokalplanen, jf. kommunens begrundelse i afgørelsen af 10. april 2018.

Gentofte Kommunes afgørelse af 20. november 2015

Gentofte Kommune traf den 20. november 2015 (bilag 10) afgørelse om, at muligheden for at anvende ejerlejlighed 3 til murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed i henhold til dispensationen fra lokalplanen af 7. marts 2012 bortfaldt den 8. marts 2015, idet bygningen i tre på hinanden følgende år ikke havde været udnyttet til murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed.

Det gøres gældende, at denne afgørelse ikke kan prøves under nærværende retssag, da afgørelsen ikke er indbragt for domstolene inden for søgsmålsfristen.

Det gøres i anden række gældende, at Gentofte Kommune med rette vurderede, at dispensationen var bortfaldet. Der henvises til begrundelsen i afgørelsen af 20. november 2015.

Ordet "permanent" anvendes helt sædvanligt om tidsbegrænsede tilladelser eller dispensationer. Hermed forstås således ikke uigenkaldelig. Det bestrides, at sagsøger grundet denne sædvanlige betegnelse for en tidsbegrænset tilladelse har fået en berettiget forventning om, at tilladelsen aldrig kunne bortfalde. Natur- og Miljøklagenævnet bemærkede endda i sin afgørelse af 23. oktober 2012 vedrørende klage over Gentofte Kommunes afgørelse af 7. marts 2012, at retten bortfaldt efter § 56 (bilag 7). Dette var inden sagsøgers overtagelse af ejendommen.

Gentofte Kommunes afgørelse af 11. februar 2016

Ved Gentofte Kommunes afgørelse af 11. februar 2016 tog kommunen stilling til, om ejerlejlighed 3 kunne benyttes til beboelse og/eller erhvervsmæssig anvendelse i form af base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed. Kommunen vurderede igen, at dispensationen af 7. marts 2012 var bortfaldet den 8. marts 2015, hvorfor anvendelse til base for håndværksvirksomhed forudsatte ny dispensation. Kommunen vurderede, at der ikke kunne dispenseres til denne benyttelse.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af planlovens § 18, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med en lokalplan efter offentlig bekendtgørelse af denne. Det følger heraf, at eksisterende anvendelse af en ejendom, der er lovligt påbegyndt før lokalplanen, kan fortsætte.

Det fremgår af planlovens § 56, stk. 4, at en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Gentofte Kommune traf den 20. november 2015 afgørelse om, at tilladelsen til at anvende ejendommen som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed bortfaldt den 8. marts 2015, da den ikke havde været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Ved afgørelse af 10. april 2018 fastholdt kommunen, at tilladelsen til at drive erhverv var bortfaldet. Afgørelsen må efter den sammenhæng, hvori den er truffet, forstås som et afslag på at genoptage sagen.

Efter den stedfundne bevisførelse må det lægges til grund, at Virksomhed E lejede ejendommen i en periode fra den 1. januar 2015 med henblik på at drive virksomhed derfra, men der er ikke grundlag for at antage, at Virksomhed E anvendte ejendommen som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed. Der er herved lagt vægt på Hs forklaring om virksomhedens aktiviteter sammenholdt med oplysningerne i udskriften fra cvr-registret. Det kan endvidere ikke alene ved Fs forklaring og de fremlagte fakturaer udstedt til A, som vedrører enkelte tilfælde af køb af materialer, lægges til grund, at A anvendte ejendommen som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed i den relevante periode, ligesom det ikke alene ved Fs forklaring kan lægges til grund, at Ejendomsselskabet af 9.9.12 anvendte ejendommen til dette formål i den relevante periode.

På baggrund heraf findes der ikke at foreligge væsentlige nye oplysninger om forhold, som må antages at ville have medført en væsentligt ændret vurdering af sagen, og Gentofte Kommune findes derfor med rette at have afvist at genoptage sagen.

Herefter, og da der ikke er påvist formelle fejl ved afgørelsen, finder retten ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens afgørelse af 10. april 2018.

Da Gentofte Kommunes afgørelse af 20. november 2015 ikke er indbragt for domstolene indenfor fristen herfor, jf. planlovens § 62, stk. 1, er der ikke grundlag for at foretage en prøvelse af denne afgørelse.

Gentofte Kommunes frifindelsespåstand tages herefter til følge.

Efter sagens udfald skal A A/S betale sagsomkostninger til Gentofte Kommune. Sagsomkostningerne er fastsat til 45.000 kr., som vedrører udgifter til advokatbistand inkl. moms. Gentofte Kommune er ikke momsregistreret. Der er ved fastsættelsen af sagsomkostningerne ud over sagens værdi lagt vægt på sagens karakter og forløb. Der er herunder henset til, at hovedforhandlingen berammet den 8. november 2019 som følge af As forhold blev aflyst med dags varsel.

THI KENDES FOR RET:

Gentofte Kommune frifindes.

A A/S skal inden 14 dage til Gentofte Kommune betale sagsomkostninger med 45.000 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 13. december 2021

Sag BS-6487/2020-OLR
(2. afdeling)

A A/S
(advokat Christian H. Schjerner (prøve))

mod

Gentofte Kommune
(advokat Kim Christian Højmark)

Retten i Lyngby har den 28. januar 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-38288/2018-LYN).

Landsdommerne Peter Mortensen, Ane Røddik Christensen og Jeanette Ørnvang (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A A/S, har nedlagt principal påstand om, at indstævnte, Gentofte Kommune, tilpligtes at anerkende, at afgørelsen af 10. april 2018 og afgørelsen af 20. november 2015 er truffet på et materielt såvel som juridisk forkert grundlag, hvorfor appellanten fortsat er berettiget til at anvende bygning nr. 2, beliggende på B vej 63, C by, til alment støjsvag erhvervsvirksomhed.

A A/S har nedlagt subsidiær påstand om, at indstævnte tilpligtes at anerkende, at afgørelsen af 10. april 2018 og afgørelsen af 20. november 2015 er truffet på et materielt såvel som juridisk forkert grundlag, hvorfor appellanten fortsat er berettiget til at anvende bygning nr. 2, beliggende på B vej 63,

C by, til håndværksmæssig erhvervsdrift, som angivet i indstævntes dispensation af 7. marts 2012.

Indstævnte, Gentofte Kommune, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er fremlagt mailkorrespondance fra perioden fra den 2. til den 17. februar 2018 mellem F og K fra Gentofte Kommune – Plan og Byg vedrørende dokumentation for, at ejerlejligheden har været benyttet til håndværksmæssig virksomhed fra den tidligere ejers virksomheds ophør og 3 år frem. I den forbindelse fremsendte F en række fakturaer udstedt til A A/S vedrørende køb af bl.a. et brugt køkken, brugt badeværelsesinventar og gulv samt montering af køkken, badeværelsesudstyr samt gulv på adressen B vej 63.

Forklaringer

F har afgivet supplerende forklaring. L, M og N har endvidere afgivet forklaring.

F har supplerende forklaret blandt andet, at han i forbindelse med køb af lejligheden havde en dialog med ejendomsmægleren om mulighederne for at anvende den til erhverv. Mægleren sagde, at det var forældet, når der stod, at erhvervstilladelsen var personlig. Han forsøgte at finde ud af, hvilke brancher der falder under betegnelsen "håndværksmæssig virksomhed". Ejendomsmægleren sagde, at udlejning af lejligheden faldt ind under tilladelsen. L sendte tre mails til kommunen for at finde ud af, hvem de kunne udleje lejligheden til. Kommunen besvarede ikke henvendelserne. De ringede også flere gange forgæves til kommunen herom. A A/S har været på adressen i hele ejertiden. De var i tvivl om, hvorvidt bilklargøring var omfattet af tilladelsen, men da de ikke fik noget svar fra kommunen, kunne de ikke gøre andet end at lade Virksomhed E flytte ind.

Forud for udlejningen til cykelvirksomheden rettede de på ny henvendelse til kommunen for at høre, om cykelværksted var omfattet af tilladelsen. Kommunen svarede heller ikke på disse henvendelser.

Han troede, at skrivelsen af 22. september 2015 fra kommunen havde baggrund i en naboklage vedrørende støj, fordi de var to virksomheder på adressen. Han havde ikke grund til at tro, at kommunen var ved at fratage dem deres erhvervstilladelse. Da han modtog afgørelsen om, at tilladelsen var bortfaldet den 8. marts 2015, forsøgte han at få en dialog med kommunen. De fik at vide af kommunen, at de skulle genansøge om tilladelse. De blev glade, da K genoptog sagen, men overraskede, da det alligevel førte til et afslag. Hvis

han skulle gøre det om, ville han have søgt advokathjælp fra begyndelsen. Han er nødt til at købe en ny ejendom til sin virksomhed.

De fakturaer, der er fremlagt i sagen, vedrører byggematerialer, som de har indkøbt i udlandet til brug for renovering af ejendomme. Det kan godt passe, at nogle af fakturaerne vedrører inventar, som er monteret på adressen B vej 63.

L har forklaret blandt andet, at han sidder i bestyrelsen for A A/S og har investeret penge i firmaet. Ved siden af har han fuldtidsansættelse i en bank. Da de købte B vej 63, skulle de bruge lejligheden til opbevaring af materialer og værktøj. A A/S har anvendt lejligheden uafbrudt siden overtagelsen og gør det fortsat.

Han sendte tre mails til kommunen i december 2014, fordi de var i tvivl om udstrækningen af servitutten, og de ville være sikre på at gøre det rigtige. De modtog intet svar fra kommunen, og det lykkedes heller ikke at få svar telefonisk. Da de ikke fik svar, benyttede de lejligheden, som de mente, at det var rigtigt. De tænkte, at kommunen ville have råbt op, hvis de var uenige. De hørte først fra kommunen i forbindelse med naboklager over larm fra cykelværkstedet.

De var ikke klar over, hvad kommunens brev af 22. september 2015 drejede sig om. De antog, at det var naboklagen. De klagede ikke over kommunens afgørelse af 20. november 2015, fordi de i stedet tog fat i kommunen for at komme i dialog. Kommunen sagde, at de skulle genansøge om erhvervstilladelse, hvilket de så gjorde. Det var primært F, der havde korrespondancen med kommunen.

M har forklaret blandt andet, at han arbejder i byggebranchen. Han stiftede bekendtskab med A A/S for nogle år siden, da han handlede med brugte køkkener. Han har leveret forskellige materialer til og opsat et brugt køkken og et badeværelse på adressen B vej 63. Desuden har han på adressen hjulpet med at skære nogle døre til, som skulle bruges i andre ejendomme. Der var et værksted på adressen med værktøj samt oplagring af byggematerialer. Han har solgt brugte køkkener, gipsplader og krydsfinerplader til A A/S. Det kan godt være, at det var i slutningen af 2014 og frem. Det er et par år siden, at han sidst har været på B vej 63. Han har senest levet og boet på adressen for ca. et år siden.

Han har solgt flere køkkener til A A/S, men kun monteret ét på Hellerupvej 63. Montagen er tilsyneladende faktureret særskilt. Han mener, at dette var det første, som han solgte til A A/S.

N har forklaret blandt andet, at han har kendt M siden skoletiden. I slutningen af 2014 tog han med Lennart hen til A A/S og hjalp til med at montere et køkken og lave et badeværelse på B vej 63. Der var et værksted og en masse brugte byggematerialer på adressen. Han hjalp også med at restaurere nogle brugte ting, vistnok maling af en dør. Han var der 2-3 gange i løbet af en uge, men han har ikke været der siden.

Anbringender

A A/S har i påstandsdokument af 8. marts 2021 anført blandt andet følgende:

"1) Var afgørelsen af 10. april 2018 en genoptagelse af afgørelsen af 20. november 2015

...

Gentofte Kommune skrev indledningsvis følgende i sin afgørelse af 10. april 2018 ...,

"Vedr. din anmodning om genoptagelse af sag vedr. erhvervsmæssig benyttelse af ejerlejlighed 3, B vej 63."

Titlen på afgørelsen var udtryk for, at Gentofte Kommune selv var af den opfattelse, at afgørelsen af 20. november 2015..., blev genoptaget i år 2018. Genoptagelsen var hensigtsmæssig idet, der for Gentofte Kommune var fremkommet en række yderligere oplysninger, som skulle dokumentere, at ejerlejlighed 3 var blevet benyttet i overensstemmelse med dispensationen, hvorved dispensationen ikke var bortfaldet.

Ovenstående blev endvidere understøttet af, at Gentofte Kommune realitetsbehandlede sagen igen, idet Gentofte Kommune skrev følgende:

*"Plan og Byg har vurderet ud fra de fremsendte bilag, at ejerlejlighed 3 ikke længere benyttes som håndværksvirksomhed.
Se venligst vores bemærkninger til hvert enkelt bilag i vedlagte notat."*

Såfremt afgørelsen af 10. april 2018 ..., ikke skulle være en genoptagelse af afgørelsen af 20. november 2015 ..., burde Gentofte Kommune have afvist, at realitetsbehandle faktum på ny. Dette skete imidlertid ikke jf., citat ovenfor.

Der fremgår ingen steder i kommunens afgørelse af 10. april 2018 ..., at kommunen afviste at genoptage sagen. Det må derfor de facto lægges til grund, at der var tale om indstævntes genoptagelse af afgørelsen af den 20. november 2015 ...

Det fremgik af afgørelsen af 20. november 2015 ..., at indstævnte ikke medtog væsentlige informationer om Virksomhed E i sin afgørelse. Indstævnte var gjort opmærksom herpå jf., partshøringen ..., hvor det bl.a. fremgik:

"Vi (min red. appellant) har haft to lejere siden vi overtog ejendommen ... huset har været udlejet og til et firma som hedder Virksomhed E CVR nr. X firmaet består af danskere af anden herkomst som forsøger at starte et sund og leve-dygtig virksomhed. Men disse mennesker har været under kontakt chikane som kulminerede i en opsigelse per 1-8-2015... Firmaet har derfor været lejere i 8 mdr."

Den information medtog indstævnte på ingen måde i sin afgørelse af 20. november 2015 ... Afgørelsen fra 2018 ..., som var en genoptagelse og/eller berigtigelse af afgørelsen af 20. november 2015 ..., forsøgte hermed at rette op på den ufuldstændige afgørelse, som indstævnte tidligere havde truffet.

Desuagtet, at indstævnte i sin afgørelse af 10. april 2018 ..., nåede samme resultat som i sin afgørelse af 20. november 2015 ..., kan deraf ikke udledes, at sagen ikke blev genoptaget, eller afgørelsen var et afslag på at genoptage sagen.

Det afgørende i den henseende var, at indstævnte foretog en ny realitetsbehandling og ikke alene afviste sagen på formalia og med henvisning til lokalplanen.

Det var og er appellants opfattelse, at indstævntes afgørelse af 10. april 2018... var en genoptagelse af afgørelsen af 20. november 2015 ... Af den grund var søgsmålsfristen jf., Planloven § 62 stk. 2 ikke udløbet, da appellant udtog stævning den 9. oktober 2018, idet den endelige afgørelse i sagen blev truffet den 10. april 2018.

Afgørelsen af 10. april 2018 var ud fra såvel afgørelsens ordlyd og indhold en genoptagelse/berigtigelse af afgørelsen 20. november 2015. Afgørelsen af 20. november 2015 medtog til dels ikke de faktiske meddelte oplysninger om Virksomhed Es tilstedeværelse i lejemålet, som var af særlig relevans for afgørelsen. Der fremgår ingen steder i kommunens afgørelse af 10.

april 2018 ..., at kommunen afviste at genoptage sagen.

Søgsmålsfristen for den samlede afgørelse ses herefter iagttaget.

2) Fortsat lovlig anvendelse fra oprindelig beslutning 9. januar 1985 til afgørelsen 10. april 2018 og begrænsning af dispensationen fra "er-

hverv" til "murer mestervirksomhed eller lignende håndværksmæssig- virksomhed"

Den 9. januar 1985 besluttede Bygningsudvalget..., at:

"..., at kommunen for sit vedkommende kan godkende, at den omhandlede ejerlejlighed udnyttes til erhverv, der efter kommunalbestyrelsen skøn ikke vil være til gene for de omboende."

Ovenstående blev den 18. august 1986... skrevet ud i en deklARATION, som indeholdt følgende formuleringer:

"... erhverver udhusbygningen på ovennævnte ejendom med henblik på udnyttelse af denne til erhverv.

...

Bygningsvæsnet skal på denne baggrund meddele Dem, at den ansøgte udnyttelse kan imødekommes, idet det er en forudsætning at følgende vilkår tinglyses på ejendommen:

- 1. Tilladelsen er personlig og kun gældende, så længe murermester D ejer og benytter ejendommen.*
- 2. Reklamering på ejendommen må ikke finde sted, og anvendelsen må udadtil kun tilkendegives ved sædvanlig navneplade.*
- 3. Erhvervsudøvelsen må ingen måde ved øget parkering m.v. fratage ejendommen dens karakter af villabebyggelse eller på nogen måde påvirke kvarterets præg af boligområde.*

Appellanten bemærker og fremhæver, at det af tilladelsen fremgik, at tilladelsen blev givet til "erhverv" uden, at der var tilknyttet en sproglig begrænsning heraf.

Deklaration ... som blev tinglyst anførte følgende:

"Til en af Gentofte Kommune den 18. august 1986 meddelt tilladelse til, at udhusbygningen på ovennævnte ejendom erhverves af murermester D til erhverv, er knyttet følgende betingelser:

- 1. Tilladelsen er personlig og kun gældende, så længe murermester D ejer og benytter ejendommen.*
- 2. Reklamering på ejendommen må ikke finde sted, og anvendelsen må udadtil kun tilkendegives ved sædvanlig navneplade.*
- 3. Erhvervsudøvelsen må ingen måde ved øget parkering m.v. fratage ejendommen dens karakter af villabebyggelse eller på nogen måde påvirke kvarterets præg af boligområde... "*

Deklarationen henviser igen alene til "erhverv" uden erhverv er nærmere sprogligt begrænset. Deklarationen blev tinglyst den 12. januar 1987... .

Rettens opmærksomhed henledes på, at deklARATIONEN i dag fortsat er lyst på ejendommen i sin oprindelige ordlyd, tingbog af 10. februar 2020 ...

Deklarationen sikrede, at ejeren af ejendommen lovligt kunne benytte udhuset (bygning 3) til erhverv, uden at erhverv nærmere var begrænset.

Den 7. marts 2012 traf indstævnte en ny afgørelse foranlediget af boet efter D i sagen om, at gøre dispensationen permanent. Indstævnte anførte i sin afgørelse... følgende:

"... , at Kommunalbestyrelsens bygningsudvalg i januar 1986 besluttede, at ejerlejligheden kunne udnyttes til erhverv. Det er kommunens vurdering, at Bygningsmyndighedens afgørelse om at gøre tilladelse personlig ikke tjeneste et sagligt formål, og at Bygningsmyndigheden derfor ikke havde den fornødne hjemme til at tidsbegrænse tilladelsen som sket."

Indstævnte berigtigede herefter forholdet omkring, at tilladelsen alene var personlig, hvorved pkt. 1. i deklARATIONEN udgik.

I det følgende afsnit i afgørelsen indarbejdede indstævnte ved samme lejlighed en ny begrænsning i tilladelsen/deklARATIONEN, idet indstævnte samtidig anførte følgende:

"... giver kommunen permanent tilladelse til den eksisterende lovlige anvendelse af ejerlejligheden – det vil sige base for murermester – eller tilsvarende håndværksvirksomhed."

Retten bedes have for øje, at anvendelsen af ejendommen til erhverv var lovlig som følge af Bygningsudvalgets Beslutningsprotokol af 9. januar 1985..., deklARATIONEN ... samt tilladelse af 18. august 1986... Det kan derfor undre, at indstævnte pludselig og umotiveret, begrænsede ejendommens anvendelse til "håndværksvirksomhed" frem for "erhverv".

Begrænsningen var udtryk for en fejlslutning foretaget af indstævnte. Anvendelsen af ejendommen var lovlig som følge af, beslutningsprotokollen ..., tilladelsen ... og deklARATIONEN ..., og derfor kunne en lovlig anvendelse fortsætte på grundlag af tilladelserne og deklARATIONEN med den modifikation, at deklARATIONEN ikke længere var personlig.

At tilladelsen og deklARATIONEN de facto var blevet udnyttet til håndværksvirksomhed kunne i sig ikke medføre, at tilladelsen og deklARATIONEN herved blev begrænset således, at ejendommen ikke kunne anvendes til andet erhverv.

Retten bedes have for øje, at den af indstævnte faktisk foretagne begrænsning ikke blev tinglyst på ejendommen.

Indstævntes afgørelse af 7. marts 2012 ... blev af ejerne af ejerlejlighed 1 og 2 indbragt for Naturklagenævnet, idet ejerne ikke ønskede, at ejerlejlighed blev anvendt til erhverv i nogen henseende.

Naturklagenævnet gav ikke klagerne, ejerne af ejerlejlighed 1 og 2, medhold i deres klage, og i den forbindelse bemærkede Naturklagenævn ... følgende:

"Som sagen forligger oplyst, må det lægges til grund, at kommunalbestyrelsen bygningsudvalg som den kompetente myndighed den 9. januar 1986 traf beslutning om anneksbygningens fremtidige anvendelse til erhvervsvirksomhed. Der må også gås ud fra, at udvalget dermed godkendte en erhvervsanvendelse i lighed med den tidligere, mangeårige anvendelse. Uanset udvalgets beslutning meddelte den kommunale forvaltning herefter – som det må forstås – ubeføjet alene en midlertidig personlig tilladelse til den nye ejer og brugers anvendelse af bygningen som led i sin murervirksomhed."

"Gentofte Kommunes afgørelse af 7. marts 2012 må på den baggrund ses som en berigtigelse af den beslutning, der oprindeligt blev truffet af bygningsudvalget i 1986 ... og som forvaltningen efterfølgende ubeføjet ændrede."

Rekursmyndigheden, Naturklagenævnet, bemærkede ..., at indstævnte ikke havde hjemmel til at gøre tilladelsen/deklARATIONEN personlig og begrænse tilladelsen til daværende ejerens erhverv "murervirksomhed" i forhold til den tidligere mere brede tilladelse "erhverv", og at indstævnte derfor var berettiget til at berigtige denne del af tilladelsen/afgørelsen.

Da indstævnte berigtigede tilladelsen ..., så denne ikke var midlertidig og personlig, indskrænkede indstævnte samtidig tilladelsen fra "erhvervsvirksomhed" til "murervirksomhed".

Appellanten erhvervede ejendommen (ejerlejlighed/bygning 3 medio år 2014).

I sine afgørelse fra år 2015 ..., og senere igen i år 2018 ..., vurderede indstævnte, at tilladelsen og deklARATIONEN/dispensationen var bortfaldet.

Denne vurdering skete på baggrund af den begrænsning, som indstævnte med urette havde tilføjet den gældende dispensation i sin afgørelse af 7. marts 2012

Indstævnte burde retteligt have foretaget sin vurdering ud fra den oprindelige tilladelse af 1985/1986, hvori der var givet tilladelse til erhverv uden en begrænsning heraf.

Appellanten fremsatte i ankestævningen følgende provokation:

Indstævnte opfordres (1) til at redegøre for med hvilken hjemmel indstævnte ved afgørelse af 7. marts 2012 begrænsede anvendelsen af ejerlejlighed/bygning 3 fra "erhverv" til "håndværksvirksomhed".

Opfordringen ses ikke fyldestgørende opfyldt af indstævnte.

Det forhold, at dispensationen fra år 1986, som var meddelt til erhverv, – ifølge de foreliggende oplysninger – blev benyttet til base for murer-mestervirksomhed af D medførte, at dispensationen reelt blev benyttet og dermed ikke kunne bortfalde.

Det forhold, at dispensationen – ifølge de foreliggende oplysninger – blev benyttet til base for murer-mestervirksomhed kan i sig selv ikke medføre, at dispensationen samtidig bortfaldt for så vidt angår andre erhverv. Dispensationen blev benyttet, og fortsatte dermed i sin helhed med at bestå.

Indstævntes nytilløjet begrænsning i dispensation af 7. marts 2012 ... om ændring af dispensationen fra "erhverv" til "murer-mestervirksomhed eller lignende håndværksmæssig virksomhed" var usaglig og skete uden hjemmel, hvorved begrænsningen om "murer-mestervirksomhed eller lignende håndværksmæssig virksomhed" ikke kan opretholdes af indstævnte.

Den oprindelige tilladelse/dispensation ... blev givet til at udøve erhverv. Indstævnte havde – og har – ikke hjemmel til at indsnævre dispensationen yderligere. Det forhold, at dispensationen af den tidligere ejer faktisk blev benyttet til håndværksvirksomhed, gav ikke indstævnte hjemmel til at begrænse dispensationen til alene at drive håndværksvirksomhed på adressen. Vurderingen af om dispensationen er bortfaldet skal således ske ud fra den oprindelige formulering af dispensationen (erhverv) med modifikationen, at den personlige tilknytning til D bortfaldt fremadrettet.

Deklarationen, som blev tinglyst den 12. januar 1987 på ejendommen, er fortsat tinglyst på ejendommen. Den af indstævnte faktisk foretaget begrænsning af dispensationen fra "erhverv" til "håndværksvirksomhed" var ikke lyst på ejendommen. Appellanten, som var en godtroende erhverver af ejendommen og vedrørende ejendommens anvendelse, var således ikke bekendt med indstævntes uhjemlede indskrænkning af dispensationen forud for afgørelsen af 20. november 2015.

3) Videreførelse af den oprindelige dispensation fra 1986 over i dispensation af 7. marts 2012

I ankesvarskriftet ... anførte indstævnte følgende:

"Gentofte Kommune fastholder, at tilladelsen af 18. august 1986 til murermester D til erhvervsmæssig benyttelse af udhuset bortfaldt den 31. marts 2011 som anført af kommunen i afgørelsen af 10. april 2018."

Ovenstående citat stemmer ikke overens med indstævntes egne bemærkninger i dispensation af 7. marts 2012..., hvoraf følgende fremgår:

"Ved vurderingen af, om der er grundlag for at meddele permanent tilladelse til fortsat håndværksmæssig erhvervsdrift fra ejerlejligheden, har kommunen lagt vægt på, at Kommunalbestyrelsens bygningsudvalg i januar 1986 besluttede, at ejerlejligheden kunne udnyttes til erhverv. Det er kommunens vurdering, at Bygningsmyndighedens afgørelse om at gøre tilladelsen personlig herefter ikke tjente et sagligt formål, og at Bygningsmyndigheden derfor ikke havde den fornødne hjemmel til at tidsbegrænse tilladelsen som sket."

I citatet ovenfor fra år 2012 fremgik det, at indstævnte ville ændre den allerede eksisterende dispensation og dermed fortsætte dispensationen, hvorfor den ikke kan anses for bortfaldt den 31. marts 2011.

Den 31. marts 2011 ophørte Ds virksomhed jf., CVR registeret, og i overensstemmelse med indstævntes egne bemærkninger i dispensationen af 7. marts 2012 jf. ovenstående, var det usagligt, at dispensationen ikke var gjort permanent, hvorved dispensationen ikke bortfaldt den 31. marts 2011.

Dispensationen af 7. marts 2012 ..., var en videreførelse af den oprindelige dispensation fra 1986 med den ændring, at dispensationen ikke var gjort personlig, hvilket indstævnte selv fandt var en usaglig begrænsning.

4) Den faktiske anvendelse af ejendommen i perioden 2014 til 2015

Appellanten overtog ejendommen pr. 15. maj 2014. Appellantens virksomhed bestod/består i at købe og renovere ejendomme, hvorefter ejendommene enten udlejes eller sælges.

Til brug for renoeringen af ejendommene benyttede appellanten ejerlejligheden/bygning 3 til følgende:

- opbevaring af materialer og værktøj,
- arbejdsrum til at foretage reparationer og/eller forbedring af diverse konstruktioner og materialer,
- til at modtage materialer på som skulle benyttes generelt og/eller på flere ejendomme.

Herudover udlejede appellanten ejerlejlighed/bygning 3 til virksomhederne:

- 1) Virksomhed E fra den 1. januar 2015 til 1. september 2015
- 2) Virksomhed J fra den 1. september 2015 og frem

Virksomhed E afvendte ejendommen til at opbevare værktøj ligesom der på ejendommen skete mindre reparationer af biler. Der henvises til forklaringen af H for byretten.

Virksomhed J anvendte ejendommen til at opbevare værktøj samt foretage reparationer af vintagecykler. Der henvises til G's forklaring for byretten.

Endvidere benyttede appellanten søsterselskab Ejendomsselskabet af 9.9.2012 til at opbevarer værktøj, foretage reparationer ligesom, der blev leveret materialer til adressen for selskabets projekter.

Det fremhæves, at det var – og er – den faktiske anvendelse af ejerlejligheden/bygningen, som indstævnte kunne og skulle tage stilling til. Det var – og er – således uden betydning, hvad der fremgik fra CVR-registeret, idet disse informationer alene kan betragtes som vejledende.

Appellanten fremsatte i ankestævningen følgende provokation:

"Indstævnte opfordres (2) til at redegøre for, hvad den tidligere ejers faktiske anvendelse bestod i/af, som indstævnte ved tidligere afgørelse havde givet tilladelse til. Opfordringen ses særligt relevant, idet sagen ikke ses oplyst herom andet end, at der var tale om base for murermestervirksomhed."

Det havde været relevant at få oplyst, om ejendommen havde været benyttet til værksted, kontor, lager eller andet.

Opfordringen ses ikke opfyldt af indstævnte.

Appellanten fremsatte i ankereplikken følgende provokation:

Indstævnte opfordres (4) til at redegøre for, om indstævnte bestrider, at ejerlejlighed 3 (bygning 2) i tiden appellanten har været ejer af ejendommen løbende og/eller kontinuerligt har været benyttet til erhverv.

Opfordringen ses ikke opfyldt af indstævnte.

5) Henvendelser til indstævnte om brugen af ejerlejlighed 3 (bygning 2)
Appellanten udlejede som tidligere anført ejerlejlighed 3 (bygning 2) til Virksomhed E fra den 1. januar 2015 til 1. september 2015.

I den forbindelse fremsendte L 3 mails til indstævnte i december 2014..., med henblik på at opnå sikkerhed for, at udlejningen til Virksomhed E skete i overensstemmelse med dispensationen.

Dispensationen var som tidligere anført afgørende for appellanten, da ejerlejlighed 3 var uden værdi for appellanten, såfremt ejendommen ikke kunne benyttes til erhverv.

L henvendelse skulle for en god ordens skyld afklare forholdene og dermed afværge en eventuel senere tvist, hvilket desværre ikke lykkedes.

Af de fremlagte mails ..., fremgår det, at appellanten flere gange forsøgte at afklare en eventuel tvivl om, hvorvidt indstævntes vurdering af virksomhed Es anvendelse af lejemålet faldt inden for dispensationens grænser.

Det kan undre, at indstævnte ikke besvarede én eneste af Ls i alt tre mails, når indstævnte i sin afgørelse fra 2018 ... skrev følgende om Virksomhed E:

"Firmaet står registreret som en gros bilforhandler i Virk.

Engroshandel betragtes som værende liberalt erhverv / kontor, idet der ikke udstilles biler på selve adressen.

Liberalt erhverv er ikke en fortsættelse af det lovlige forhold, håndværksvirksomhed."

Indstævntes bemærkninger i sin afgørelse fra år 2018 kunne og burde indstævnte have meddelt appellanten allerede i år december 2014, hvorved appellanten havde mulighed for at iagttage sine interesser i at bruge/opretholde dispensationen (hvad enten dispensationen omfatter erhverv eller alene håndværksmæssig virksomhed).

Indstævnte, som er en offentlig myndighed, og som var/er forpligtet til at yde vejledning til appellanten, undlod således at yde nogen vejledning/rådgivning til appellanten om, hvorvidt aktiviteten faldt inden for dispensationen eller ej.

Indstævntes undladelse af at besvare Ls henvendelse skal i sagen komme indstævnte til skade, således at Virksomhed Es brug af ejerlejlighed 3 skal indgå i vurderingen af om opretholdelsen af dispensationen, som en lovlig anvendelse af dispensation, dette uanset om Landsretten måtte finde, at dispensationen omfatter erhverv generelt eller alene omfatter håndværksmæssig virksomhed, idet indstævntes manglende besvarelse – bevidst eller ubevidst – førte appellanten ud i nærværende tvist/retssag.

Indstævntes manglende besvarelse af henvendelsen fra L var – bevidst eller ubevidst – medvirkende til nærværende sag opstod, da appellanten ville have haft mulighed for at iagttage sin interesse og opretholde dispensationen (undgå en tvist), hvis appellanten havde modtaget indstævntes vurdering af Virksomhed E forinden eller kort efter, at lejeaftalen var trådt i kraft.

6) Formelle fejl i afgørelserne af 20. november 2015 og af 10. april 2018

Afgørelsen af 10. april 2018 (Officialprincippet)

Appellanten indleverede en række dokumenter til Gentofte Kommune, som dokumenterede, at der,

- A) blev udøvet erhvervsvirksomhed i ejerlejlighed/bygning 3 i perioden fra medio 2014 og frem, og/eller
- B) blev udøvet håndværksvirksomhed/base for håndværksvirksomhed i ejerlejlighed/bygning 3 i perioden fra medio 2014 og frem.

Indstævnte traf herefter afgørelse på dette grundlag, idet indstævnte alene oplyste sagen for så vidt angår oplysningerne om virksomhederne på baggrund af branchekoderne, som fremgik af CVR-registeret.

Det bemærkes, at afgørelsen af, om der blev udøvet erhverv og/eller håndværksvirksomhed fra ejerlejlighed/bygning 3 skulle afgøres ud fra de

faktiske forhold og ikke alene ud fra de registreringer, som indstævnte kunne søge frem ved en hurtig søgning i CVR-registeret.

Indstævnte kunne, burde og var forpligtet til at oplyse sagen således, at indstævnte kunne træffe en såvel formel som materiel (faktum og jus) korrekt afgørelse. Af den burde indstævnte have oplyst sagen ved at indhente oplysninger fra de respektive virksomheder:

- Virksomhed E
- A A/S
- Virksomhed J

Af ... [indstævntes bemærkninger til de fremsendte bilag] fremgår det klart, at indstævnte ikke nærmere undersøgte, hvilken erhvervsvirksomhed som faktisk udgik fra ejerlejlighed/bygning 3.

Endvidere fremgår det ..., at indstævnte kategorisk afviser enhver dokumentation med henvisning til

- branchekode
- konsekvent afvisning af ethvert bilag med, at det ifølge indstævnte ikke kan dokumentere håndværksvirksomhed.

Appellanten fremsatte i ankestævningen følgende provokation:

Retten bedes bemærke, at der ... er fremlagt foto af bygningsarbejder. Indstævnte opfordres (3) til at redegøre for, med hvilken begrundelse billederne ikke dokumentere håndværksvirksomhed.

Opfordringen ses ikke opfyldt af indstævnte.

Det gøres gældende, at indstævnte ikke iagttog sin oplysningsforpligtelse, som er en garantiforpligtelse. Konsekvensen heraf er, at afgørelsen ikke er gyldig.

Det bemærkes endvidere, at afgørelsen forudsætter, at dispensationen alene var sket til udøvelse af håndværksvirksomhed, hvilket var/er forkert. Det afgørende for, om dispensationen var opretholdt, var, hvorvidt der var udøvet erhverv i ejerlejlighed/bygning 3 i den mellemliggende periode, hvilket var sket.

Afgørelsen af 10. april 2018 (partshøring)

Indstævnte var jf., ovenstående forpligtet til at oplyse sagen yderligere, forinden indstævnte traf en afgørelse i sagen. Da A A/S var part i sagen kunne, burde og var indstævnte forpligtet til at foretage korrekt og behørig partshøring af appellanten.

På baggrund af ... [indstævntes bemærkninger til de fremsendte bilag] burde, kunne og var indstævnte forpligtet til at foretage en partshøring af appellanten til afklaring/udbygning af forholdene om dokumentationen.

Det fremgik af indstævntes afgørelse, at indstævnte ikke umiddelbart kunne se koblingen mellem dokumentationen og den skete erhvervsudøvelse og/eller håndværksvirksomhed, som foregik i og udgik fra ejerlejlighed/bygning 3. Denne kobling kunne og ville appellanten gerne have bragt indstævnte, idet indstævnte dog forudsatte, at koblingen var ganske tydelig. Indstævnte spurgte/afklarede imidlertid ikke denne kobling.

Det måtte have stået indstævnte klart, at appellanten var af den klare opfattelse, at appellanten efterleverede den tinglyste deklARATION/dispensATION, og indstævnte burde, kunne og var forpligtet til at foretage behørig partshøring af appellanten forinden afgørelsen blev truffet.

Partshøring er en garantiforskrift, og manglende iagttagelse af behørig partshøring medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Afgørelsen af 20. november 2015 (Officialprincippet) og (partshøring)

Indstævnte foretog en besigtigelse af ejendommen, forinden der blev truffet en afgørelse i sagen. Appellanten var ikke forud for besigtigelsen orienteret herom. Appellanten havde ret til/krav på at være til stede under besigtigelsen sammen med indstævnte.

Appellanten blev ikke forud for besigtigelsen varslet herom, hvorfor appellanten ikke var bekendt med, at indstævnte agtede at foretage en besigtigelse. I så fald kunne appellanten have forevist den resterende del af ejerlejligheden/bygningen, ligesom indstævnte kunne have oplyst eventuelle spørgsmål/uklarheder som indstævnte måtte have haft omkring anvendelsen af ejendommen.

Det fremgik endvidere ikke af afgørelsen, om indstævnte havde, eller ikke havde oplyst sagen i forhold til, hvilken anvendelse af ejendommen, der havde været forud for, at appellanten erhvervede ejendommen (perioden fra 7. marts 2012 til 15. maj 2014) fx ved at indhente oplysninger hos den tidligere ejer og/eller boet efter den tidligere ejer.

Indstævnte var som offentlig myndighed forpligtet til at besvare henvendelser fra borgere og virksomheder. Henset til, at appellanten ved flere henvendelser rykkede indstævnte for svar på sit spørgsmål, kunne og burde indstævnte have besvaret henvendelsen. Konsekvensen af indstævntes undladelse af at besvare de tre mails var – bevidst eller ubevidst – at appellanten blev holdt i uvidenhed om indstævntes holdning/vurdering af Virksomhed E, hvilket ved Landsrettens stadfæstelse af byrettens dom, vil medføre et tab – økonomisk og i anvendelse af ejendommen – for appellanten.

Afgørelserne af 20. november 2015 og 10. april 2018 var endvidere behæftet med såvel formelle som materielle fejl og mangler, at afgørelserne helt eller delvist skal tilsidesættes som er ugyldige og/eller genoptages.

...”

Gentofte Kommune har i påstandsdokument af 4. marts 2021 anført blandt andet følgende:

”Til støtte for den nedlagte påstand om stadfæstelse gøres det overordnet gældende:

- Gentofte Kommune har i sin afgørelse af 10. april 2018 med rette afvist at genoptage afgørelsen af 20. november 2015.
- Gentofte Kommunes afgørelse af 20. november 2015 kan ikke prøves under nærværende retssag, da afgørelsen ikke er indbragt for domstolene inden for søgsmålsfristen.

Hvis landsretten måtte finde, at Gentofte Kommune i sin afgørelse af 10. april 2018 burde have genoptaget afgørelsen af 20. november 2015, gøres det overordnet gældende:

- Gentofte Kommune vurderede med rette i sin afgørelse af 20. november 2015, at tilladelsen til at anvende ejerlejlighed 3 som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed bortfaldt den 8. marts 2015.

De overordnede anbringender uddybes i de følgende afsnit.

6.1 Gentofte Kommune har med rette afvist at genoptage afgørelsen af 20. november 2015

Det gøres gældende, at Gentofte Kommunes afgørelse af 10. april 2018 ... er lovlig og gyldig. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke forbundet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Det bestrides, at Gentofte Kommune forud for afgørelsen burde have partshørt appellanten. Det var appellanten, som anmodede om genoptagelse, og der var ikke yderligere anledning til at partshøre appellanten, da der ikke forelå nye væsentlige oplysninger, som appellanten burde være partshørt over.

Gentofte Kommune har med rette vurderet, at appellantens oplysninger om benyttelse af ejerlejlighed 3 ikke ændrer ved, at den tidligere tilladelse til erhvervsmæssig anvendelse er bortfaldet. Det betyder, at appellantens anvendelsesmuligheder er begrænset efter bestemmelserne i lokalplanen, som gælder umiddelbart i forhold til appellant, jf. planlovens § 18.

De nye oplysninger angik for det første Virksomhed Es anvendelse af ejerlejlighed 3 inden den 8. marts 2015 til import og eksport af biler. Ifølge appellant skulle denne anvendelse have afbrudt bortfald af tilladelsen efter planlovens § 56. Kommunen vurderede imidlertid, at Virksomhed Es anvendelse ikke var i overensstemmelse med den tilladte håndværksvirksomhed ... Det var således ikke en ny, væsentlig oplysning, som kunne begrunde genoptagelse.

Desuden vurderede kommunen appellantens egen benyttelse af ejerlejlighed 3 efter den 15. juni 2014, hvor appellant erhvervede ejendommen. Appellant fremlagde enkelte fakturaer vedrørende levering af byggematerialer ... samt billeder af byggearbejder ..., men kommunen fandt ikke, at disse udgjorde bevis for, at ejerlejligheden inden bortfald af tilladelsen blev anvendt som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed. Kommunen vurderede altså ikke, at de nye oplysninger var væsentlige, hvorfor genoptagelse ikke skulle ske.

Der er ikke i forbindelse med nærværende retssag, herunder de fremlagte bilag og vidneforklaringerne for byretten, i øvrigt fremkommet nye, væsentlige oplysninger, som begrunder en genoptagelse af sagen, jf. også byrettens dom, side 12.

Det er appellantens ansvar, at den faktiske anvendelse er i overensstemmelse med den lovlige anvendelse. Kommunen fører alene tilsyn med anvendelsen af ejendomme, når der er anledning til det, jf. planlovens § 51, og Højesterets dom i UfR 2005.2527.

6.2 Gentofte Kommunes afgørelse af 20. november 2015 kan ikke prøves under nærværende retssag

Gentofte Kommune traf den 20. november 2015 ... afgørelse om, at muligheden for at anvende ejerlejlighed 3 til murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed i henhold til dispensationen fra lokalplanen af 7. marts 2012 bortfaldt den 8. marts 2015, idet bygningen i tre på hinanden følgende år ikke havde været udnyttet til murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed.

Det gøres gældende, at denne afgørelse ikke kan prøves under nærværende retssag, da afgørelsen ikke er indbragt for domstolene inden for søgsmålsfristen, jf. planlovens § 62, stk. 1, jf. også byrettens dom, side 12.

6.3 Gentofte Kommune vurderede med rette i sin afgørelse af 20. november 2015, at tilladelsen til at anvende annekset som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed bortfaldt den 8. marts 2015

Hvis landsretten måtte finde, at Gentofte Kommune i sin afgørelse af 10. april 2018 burde have genoptaget afgørelsen af 20. november 2015, gøres det gældende, at afgørelsen af 20. november 2015 er lovlig og gyldig. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlslagt grundlag, og den er ikke forbundet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Det bestrides, at Gentofte Kommune ikke har gennemført en korrekt og fyldestgørende sagsoplysning, ligesom det bestrides, at kommunen ikke kunne foretage besigtigelse af ejendommen, jf. planlovens § 57.

Gentofte Kommune har med rette vurderet, at tilladelsen af 7. marts 2012 til at anvende ejerlejlighed 3 som base for murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed ... bortfaldt den 8. marts 2015 som følge af kontinuitetsbrud, jf. planlovens § 56. Ejerlejligheden må derfor alene anvendes i overensstemmelse med lokalplanen, og appellanten er hverken berettiget til at anvende ejerlejligheden til almen støjsvag erhvervsvirksomhed eller murermester- eller tilsvarende håndværksmæssig virksomhed.

Der er ikke i forbindelse med Gentofte Kommunes afgørelse af 10. april 2018 eller nærværende retssag, herunder de fremlagte bilag og vidneforklaringerne for byretten, fremkommet nye, væsentlige oplysninger, som kan føre til et andet resultat. Appellanten har ikke ført bevis for, at der er udøvet lovlig erhvervsvirksomhed i ejerlejligheden i perioden 7. marts 2012 til 8. marts 2015.

Gentofte Kommunes efter det oplyste manglende besvarelse af tre e-mails af 7., 10. og 14. december 2014 kan således ikke føre til et andet resultat. Appellanten kunne ikke være i god tro om, at virksomhed med import/eksport af biler er murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed, og appellanten havde ikke nogen berettiget forventning om lovligt at kunne anvende ejerlejligheden til dette formål. Da Gentofte Kommune i høringsbrevet af 22. september 2015 ... bad appellanten om at oplyse, hvilke erhvervsmæssige anvendelser, der havde været under appellants ejerskab, oplyste F den 9. oktober 2015 og den 26. oktober 2015 ..., at der var to lejere, som havde lejet ejendommen fra 1. september 2015. Der henvises også til Fs og Hs forklaring i byrettens dom, side 5-6. De forklarede samstemmende, at lejerne aldrig rigtig kom i gang med deres virksomhed.

Når det fremgår af tilladelsen af 7. marts 2012 ..., at tilladelsen er "permanent", er der tale om en sædvanlig sproglig betegnelse for tidsubegrænsede tilladelser eller dispensationer. Hermed forstås således ikke uigenkaldelig. Det bestrides, at appellanten grundet denne sædvanlige betegnelse for en tidsubegrænset tilladelse har fået en berettiget forventning om, at tilladelsen aldrig kunne bortfalde. Natur- og Miljøklagenævnet bemærkede endda i sin afgørelse af 23. oktober 2012 vedrørende klage over Gentofte Kommunes afgørelse af 7. marts 2012, at retten bortfaldt efter planlovens § 56 ... Dette var inden appellants overtagelse af ejendommen.

Indholdet af afgørelsen af 7. marts 2012 er ikke til prøvelse i nærværende sag. Det kan derfor ikke prøves, om indstævnte lovligt kunne dispensere alene til murermester- eller tilsvarende håndværksvirksomhed. På baggrund af lokalplanens § 3 om anvendelse af ejendommene i området kan der dog ikke være tvivl om, at det var sagligt begrundet at begrænse den erhvervsmæssige anvendelse.

Det gøres endvidere gældende, at tilladelsen af 18. august 1986 til murermester D til erhvervsmæssig benyttelse af ejerlejlighed 3 bortfaldt den 31. marts 2011. Det gælder uanset, at deklarationen er tinglyst på ejendommen. Efter tilladelsens bortfald meddelte Gentofte Kommune en ny tilladelse af 7. marts 2012 ..., hvor der dispenseres fra lokalplan 225 fra 2003.

..."

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten tiltræder, at der ikke kan ske prøvelse af Gentofte Kommunes afgørelse af 20. november 2015, idet den ikke er indbragt for domstolene inden for den lovbestemte søgsmålsfrist, jf. herved planlovens § 62, stk. 1.

Som appellantens påstande er udformet, finder landsretten dog desuagtet ikke grundlag for at afvise den del af påstandene, der vedrører afgørelsen af 20. november 2015.

Landsretten er også i øvrigt enig i byrettens begrundelse og resultat. Landsretten lægger herunder navnlig vægt på, at det er ubestridt, at der ikke blev udøvet håndværksmæssig virksomhed på adressen B vej 63 i perioden fra den 7. marts 2012 indtil A A/S' overtagelse af lejligheden. Landsretten finder endvidere, at det ikke ved de sporadiske fakturaer vedrørende leverancer til B vej 63 af byggematerialer mv., som ifølge Fs og Ms vidneforklaringer til dels må anses for monteret på adressen, eller i øvrigt ved de for landsretten afgivne vidneforklaringer er godtgjort, at der blev udøvet virksomhed som omfattet af servitutten på adressen B vej 63 i perioden fra A A/S' overtagelse af lejligheden til den 8. marts 2015.

Da det således ikke er sandsynliggjort, at der ikke var indtrådt kontinuitetsbrud den 8. marts 2015, jf. herved planlovens § 56, stk. 4, tiltræder landsretten, at der ikke forelå sådanne nye, væsentlige oplysninger, som burde have ført til genoptagelse af sagen. Herefter, og da der ikke er påvist formelle fejl ved Gentofte Kommunes afgørelse af 10. april 2018, tiltrædes det, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte denne.

Det i øvrigt af A A/S anførte kan ikke føre til et andet resultat.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A A/S i sagsomkostninger for landsretten betale 55.000 kr. til Gentofte Kommune. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over den angivne sagsværdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A A/S inden 14 dage betale 55.000 kr. til Gentofte Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.