

MRF 2021.351

Planklagenævnets afgørelse af 20. oktober 2021, j.nr. 20/05027

Ophævet afgørelse om, at genopførelse af et sommerhus skulle overholde lokalplanbestemmelse om helårsbeboelse, da nedrivningen som følge af skimmelsvamp måtte sidestilles med hændelig undergang, hvorfor genopførelsen med henblik på fortsættelse af den hidtidig lovlig anvendelse ikke var i strid med planlovens § 18.

Sagen omhandlede genopførelse af et sommerhus på 60 m² beliggende på E's ejendom i Gudhjem. Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 025, Bevaring og videreudvikling af Gudhjem Melsted, som i § 3.3 udlagde området til centerformål, privat og offentlig service samt helårsboligformål. Det var i lokalplanens § 4.1 bestemt, at udvendige bygningsdele på eksisterende bebyggelse ikke måtte nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse. Bornholms Regionskommune meddelte i november 2018 dispensation fra lokalplanens § 4.1 til udskiftning af tag, døre og vinduer samt opførelse af to nye tilbygninger på hhv. 8 m² og 15 m² til det eksisterende sommerhus. Kommunen gav den 5. november 2018 byggetilladelse hertil. I forbindelse med den ansøgte renovering af sommerhuset fandt E skimmelsvamp i alle sommerhusets bygningsdele, hvorfor sommerhuset blev fjernet ned til soklen. E ansøgte herefter om byggetilladelse til den allerede udførte nedrivning samt genopførelse af sommerhuset. Kommunen meddelte i december 2019 påbud til E om at søge om lovliggørende nedrivningstilladelse til den udførte nedrivning med den begrundelse, at kommunen ikke havde givet byggetilladelse eller dispensation hertil. Ifølge afgørelsen skulle E efterfølgende søge om byggetilladelse til det ansøgte byggeri, og byggeriet skulle overholde lokalplanens § 3.3. Afgørelsen blev påklaget af E, der anførte, at sommerhuset var eksisterende lovlig anvendelse og kunne genopføres sammen med de tilladte tilbygninger i henhold til byggetilladelsen af 5. november 2018, jf. planlovens § 56, stk. 4. E henviste til, at sommerhuset var opført i 1942, og at E siden købet i 2015 kontinuerligt havde anvendt dette som sommerhus. Planklagenævnet lagde til grund, at kommunens påbud indeholdt en afgørelse om, at anvendelsen af ejendommen til sommerhusbeboelse ikke var umiddelbart tilladt efter lokalplanen, da kommunen i påbuddet henviste til lokalplanens § 3.3 om helårsbeboelse og til, at E skulle overholde bestemmelsen. Nævnet konstaterede, at det eksisterende sommerhus, med

undtagelse af gulvet og det sidste murværk i gavlens, blev fjernet ned til soklen ved renoveringen. Nævnet fandt, at en opførelse af et tilsvarende sommerhus ville have karakter af en genopførelse, og ikke almindelig vedligeholdelse af sommerhuset. Nævnet bemærkede, at genopførelse af en eksisterende bebyggelse efter brand eller anden hændelig undergang kan ske i et omfang, der svarer til den hidtidige lovlige anvendelse. Nævnet henviste i den forbindelse til, at et forbud mod genopførelse og fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse i disse situationer vil være meget indgribende over for borgeren, og at der ikke i lovens motiver er sikre holdepunkter for, at planlovens § 18 retter sig mod genopførelse i tilfælde af brand eller anden hændelig undergang. Nævnet fandt således, at genopførelse med henblik på fortsat lovlig anvendelse i tilfælde af hændelig undergang ikke ville være i strid med planlovens § 18, medmindre retten til fortsat udnyttelse af ejendommen var bortfaldet som følge af kontinuitetsbrud, jf. planlovens § 56, stk. 4. Da der ikke var tale om en åbenlyst misligholdt bygning, og da skimmelsvampen var skjult i alle bygningsdelene og først blev opdaget i forbindelse med renoveringen af sommerhuset, fandt nævnet, at nedrivningen som følge af skimmelsvamp kunne sidestilles med hændelig undergang. Nævnet bemærkede, at E havde dokumenteret, at skimmelsvampen var så udbredt, at det ikke var muligt at bevare de ramte konstruktioner. Et enstemmigt nævn fandt på denne baggrund, at retten til at anvende ejendommen til sommerhusbeboelse ikke var bortfaldet. Kommunen kunne derfor ikke med henvisning til anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.3 give afslag på tilladelse til opførelse af et nyt, tilsvarende sommerhus. Planklagenævnet ophævede herefter afgørelsen og hjemviste sagen til fornyet behandling med den bemærkning, at sommerhuset kunne genopføres med samme placering og udformning uanset de bebyggelsesregulerende bestemmelser i det gældende plangrundlag.

Kommentar: Afgørelsen må anses for principiel og er udtryk for en praksisændring, jf. ligeledes PKNO nr. 20. Med afgørelsen anerkender Planklagenævnet, at hvis en bygning hændeligt går til grunde, vil en genopførelse af en tilsvarende bygning ikke være en faktisk foranstaltning i modstrid med planlovens § 18. Nævnet begrundede dette med, at ”forbud mod genopførelse og fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse i disse situationer vil være meget indgribende over for borgeren, og at der ikke i lovens motiver er sikre holdepunkter for, at § 18 retter sig mod genopførelse i tilfælde af brand eller anden hændelig undergang”. Efter tidligere praksis var lokalplanen derimod bindende for genopførelse efter hændelig undergang, jf. f.eks. MAD 1999.719 Ø, MAD 2011.1787 Nmk og MAD 2009.2677 B. Se også Pagh: Fast ejendom – regulering og køb, 3. udg., 2017, s. 342 f. Den seneste afgørelse må tiltrædes, hvorved bemærkes, at et afslag på genopførelse af sommerhuset med henvisning til lokalplanen formentlig ville have udløst overtagelsespligt for kommunen efter en analogi til planlovens § 48, hvilket kommunen herefter vil kunne undgå ved at vedtage en ny lokalplan for den pågældende ejendom, som det f.eks. skete i MAD 2020.22 Pkn. Med afgørelsen får Planklagenævnet præciseret, at når der er tale om hændelig undergang, er det ikke nødvendigt at dispensere fra lokalplanen, hvis dette måtte være muligt, og at forholdet i stedet skal ansues for fortsat lovlig anvendelse.

Afgørelse i klagesag om Bornholms Regionskommunes afgørelse vedr. anvendelse af ejendom til sommerhusbeboelse på A1, Gudhjem

20/05027

Bornholms Regionskommune har den 20. december 2019 truffet afgørelse vedr. anvendelse af ejendommen A1, 3760 Gudhjem, til sommerhusbeboelse (fritidsbolig).

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter planloven.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A1, 3760 Gudhjem.

Ejendommen er bl.a. omfattet af lokalplan nr. 025, bevaring og videreudvikling af Gudhjem-Melsted (https://dokument.plandata.dk/20_1053621_APPROVED_1294923898508.pdf)[1], og ligger i delområde C.

Lokalplanen, som blev vedtaget i 2008, fastlægger i § 3.3 anvendelsen af delområde C til centerformål, privat og offentlig service samt helårsboligformål.

Bornholms Regionskommune gav den 1. november 2018 dispensation fra § 4.1 i lokalplan nr. 025 til udskiftning af tag, døre og vinduer samt opførelse af to nye tilbygninger på hhv. 8 m² og 15 m² til det eksisterende sommerhus på 60 m² på A1, 3760 Gudhjem. Kommunen gav desuden den 5. november 2018 byggetilladelse hertil.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren – i forbindelse med den ansøgte renovering af sommerhuset – fandt skimmelsvamp i alle sommerhusets bygningsdele, hvorfor det eksisterende sommerhus på ca. 60 m² blev fjernet ned til soklen. Klageren ansøgte herefter hhv. den 9. april, 9. august og 5. september 2019 om byggetilladelse til den allerede udførte nedrivning samt genopførelse af sommerhuset.

1.2. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra ejeren af ejendommen: Klagen af 17. januar 2020 samt yderligere bemærkninger af 19. maj 2020

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 29. april 2020.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 29. april 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. Klagen er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Ole Gregor (suppleant for Henrik Stjernholm), Henrik Høegh, Ulf K. Hansen, Peter Mortensen, Jonas V. K. Nielsen, Susanne Ogstrup, Torsten S. Pedersen, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

Planklagenævnets forståelse af afgørelsen af 20. december 2019

Kommunens afgørelse af 20. december 2019 er benævnt påbud og pålægger ejeren at søge om lovliggende nedrivningstilladelse til den udførte nedrivning på ejendommen, da kommunen ikke har givet byggetilladelse eller dispensation hertil. Af afgørelsen fremgår det også, at ejeren efterfølgende skal søge om byggetilladelse til det ansøgte byggeri, og at byggeriet skal overholde lokalplanens § 3.3, som bl.a. fastsætter, at delområde C skal anvendes til helårsbolig.

Planklagenævnet finder, at kommunens påbud indeholder en afgørelse om, at anvendelsen af ejendommen til sommerhusbeboelse (fritidsbolig) ikke er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 025. Nævnet har lagt vægt på, at kommunen konkret henviser til lokalplanens § 3.3 om helårsbeboelse, og til at klageren i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse skal overholde den nævnte bestemmelse. Hertil kommer, at kommunen hhv. den 9. april, 9. august og 5. september 2019 modtog ansøgning(er) om opførelse af et nyt sommerhus, hvor klageren bl.a. henviser til, at anvendelsen til sommerhus er eksisterende lovlig anvendelse. Planklagenævnet kan således tage stilling til, om det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens § 3.3.

2.3. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.3.1. Klagen

Klageren anfører, at sommerhuset er eksisterende lovlig anvendelse og kan genopføres sammen med de tilladte tilbygninger i henhold til byggetilladelsen af 5. november 2018, jf. planlovens § 56, stk. 4. Klageren henviser i den forbindelse til, at sommerhuset er opført i 1942, og at klageren siden købet i 2015 kontinuerligt har anvendt dette som sommerhus (fritidsbolig).

2.3.2. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen. En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, bortfalder imidlertid efter planlovens § 56, stk. 4, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Ved etablering af nye forhold, f.eks. ved opførelse af nybyggeri, skal en eventuel gældende lokalplan overholdes, jf. planlovens § 18.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke kan opføres et nyt sommerhus på grunden.

Lokalplanen, som blev vedtaget i 2008, fastlægger i § 3.3 anvendelsen af området til centerformål, privat og offentlig service samt helårsboligformål.

Det er i sagen ubestridt, at det tidligere opførte sommerhus er opført inden lokalplanens vedtagelse i 2008, og at anvendelsen til sommerhusbeboelse (fritidsbolig) var lovlig.

Det fremgår af sagens oplysninger, herunder de fotos, som klageren har fremsendt, at det eksisterende sommerhus – med undtagelse af gulvet og det sidste murværk i gavlen – blev fjernet ned til soklen i forbindelse med en renovering og tilbygning i 2018/2019. Planklagenævnet finder på den baggrund, at en opførelse af et tilsvarende sommerhus vil have karakter af en genopførelse, og ikke almindelig vedligeholdelse af sommerhuset – uanset at der i et vist omfang, herunder ved soklen og gulvet, er genanvendt materialer fra det tidligere opførte sommerhus.

Planklagenævnet finder, at genopførelse af en eksisterende bebyggelse efter brand eller anden hændelig undergang kan ske i et omfang, der svarer til den hidtidige lovlige anvendelse. Nævnet har lagt vægt på, at et forbud mod genopførelse og fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse i disse situationer vil være meget indgribende over for borgeren, og at der ikke i lovens motiver er sikre holdepunkter for, at § 18 retter sig mod genopførelse i tilfælde af brand eller anden hændelig undergang.

Nævnet finder således ikke, at genopførelse med henblik på fortsat lovlig anvendelse i tilfælde af hændelig undergang vil være i strid med planlovens § 18, medmindre retten til fortsat udnyttelse af ejendommen er bortfaldet som følge af kontinuitetsbrud, jf. § 56, stk. 4.[3]

Det fremgår af sagens oplysninger[4], at nedrivningen skete som følge af udbredt skimmelsvamp i alle bygningsdele, og at det ikke ville være muligt at bevare disse konstruktioner. Planklagenævnet finder, at nedrivning af sommerhuset som følge af skimmelsvamp i alle bygningsdele i den konkrete sag kan sidestilles med hændelig undergang. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er tale om en åbenlyst misligholdt bygning, og at skimmelsvampen efter det oplyste var skjult i bygningsdelene og først blev opdaget i forbindelse med en reovering og udvidelse af sommerhuset. Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren har dokumenteret, at skimmelsvampen var så udbredt, at det ikke var muligt at bevare disse konstruktioner.

Et enstemmigt Planklagenævn finder på den baggrund, at retten til at anvende ejendommen til sommerhusbeboelse (fritidsbolig) ikke er bortfaldet.

Kommunen kan således ikke med henvisning til anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.3 give afslag på tilladelse til opførelse af et nyt, tilsvarende sommerhus.

Nævnet bemærker, at når der sker genopførelse af en bygning efter hændelig undergang, og den hidtidige lovlige anvendelse videreføres, vil det også være muligt at genopføre bebyggelsen – i den aktuelle sag sommerhuset – såfremt genopførelsen sker med samme placering og udformning uanset de bebyggelsesregulerende bestemmelser i det gældende plangrundlag.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Bornholms Regionskommunes afgørelse af 20. december 2019 vedr. anvendelse af ejendommen A1, 3760 Gudhjem, til sommerhusbeboelse (fritidsbolig), og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 4, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[5] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[3] Jf. U 2015.3887 H.

[4] Herunder bl.a. en udtalelse fra virksomheden V1 af 20. marts 2019.

[5] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Sag:

20/05027

Dato:

20. oktober 2021.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Highlight:

 Vis/skjul highlight

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
[Tilgængelighedserklæring](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk) (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)