

MRF 2021.369

Planklagenævnets afgørelse af 20. december 2021, j.nr. 21/02414

Ophævet påbud om fysisk lovliggørelse af udestue opført i strid med lokalplan, da der ikke var foretaget partshøring af ejeren, jf. forvaltningslovens § 19.

Sagen vedrørte en udestue, et udhus og en carport opført på E's ejendom i Frederikssund Kommune. Ejendommen var omfattet af en lokalplan, der bl.a. fastsatte en bebyggelsesprocent på maksimalt 15 for den enkelte ejendom, dog maksimalt 250 m² etageareal. I januar 2021 meddelte kommunen afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplanen til udestuen, udhuset og carporten på E's ejendom og meddelte samtidig påbud til E om fysisk lovliggørelse af udestuen. Det fremgik af afgørelsen, at E havde mulighed for at bevare udhuset på grunden som en del af de 35 m² sekundær bebyggelse. Med hensyn til sekundære bygninger bad kommunen E om at oplyse, hvordan E ville lovliggøre disse, herunder om E ville nedrive, reducere, ombygge eller bygge nye. Der blev således ikke givet påbud i forhold til disse. Afgørelsen blev påklaget af E, der bl.a. anførte, at udestuen udgjorde et eksisterende lovligt forhold, at ejendommens etageareal ikke var i strid med lokalplanen, at E havde haft en berettiget forventning om dispensation, og at afgørelsen var i strid med officialprincippet og proportionalitetsprincippet. Planklagenævnet (formanden) bemærkede indledningsvis, at E havde oplyst, at den tidligere udestue på 27 m² var delvis ødelagt og ikke brugbar, hvorfor den blev renoveret og tillagt hovedbygningen. Nævnet bemærkede endvidere, at den renoverede udestue havde et areal på 47 m²,

og at kommunen havde foretaget en besigtigelse af ejendommen i september 2019, hvor det blev observeret, at der var opført nyt tag og vægge til udestuen. Nævnet fandt på denne baggrund, at der er tale om nyopførelse og ikke almindelig vedligeholdelse af udestuen. Da nyopførelsen af udestuen var sket efter offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen, fandt nævnet ikke, at udestuen havde karakter af et eksisterende lovligt forhold. Nævnet fandt endvidere, at etagearealet for så vidt angik udestuen og carporten oversteg det tilladte efter lokalplanen og derfor krævede dispensation efter planlovens § 19. Nævnet kunne ikke give medhold de øvrige indsigelser om berettigede forventning, officialprincippet og proportionalitetsprincippet. Nævnet konstaterede dog, at kommunen i afgørelsen havde anført, at udestuen skulle nedrives, og at det skulle ske inden den 1. maj 2021. Nævnet fandt, at dette som følge af formuleringen havde karakter af et påbud om fysisk lovliggørelse af udestuen, uanset hvad kommunens hensigt med passagen havde været. Kommunen havde imidlertid ikke varslet påbuddet om fysisk lovliggørelse af udestuen. Da et påbud først kan meddeles, når kommunen har foretaget en partshøring, jf. forvaltningslovens § 19, led påbuddet af en væsentlig retlig mangel og var derfor ugyldigt. Planklagenævnet ophævede herefter påbuddet.

Kommentar: Afgørelsen er omtalt i Planklagenævnet Orienterer (PKNO) nr. 19 som en understregning af, at der skal ske varsling, før der meddeles påbud om lovliggørelse. Planklagenævnet begrundede dette med, at et ”påbud kan først meddeles, når kommunen har foretaget en partshøring, jf. forvaltningslovens § 19, i form af et varsel om det påtænkte påbud, hvori der skal gives parten en rimelig frist til at komme med bemærkninger”. Mens indholdet må tiltrædes, er det ikke helt korrekt, når nævnet henviser til forvaltningslovens § 19, da denne bestemmelse vedrører faktiske forhold. Derimod er det korrekt, at der gælder et almindeligt forvaltningsretligt princip om, at bebyrdende afgørelser (som f.eks. lovliggørelsespåbud) som udgangspunkt skal varsles. Se også Puggaard: ’Ulovbestemt underretningspligt’, i Mørup m.fl. (red.): Festskrift til Karsten Revsbech, 2020, s. 215 ff.

Afgørelse i klagesag om Frederikssund Kommunes afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til udestue, udhus og carport på [A1], Skibby, samt påbud om fysisk lovliggørelse

21/02414

Frederikssund Kommune gav den 22. januar 2021 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 087, et sommerhusområde vest for Vellerup by, til opført udestue, udhus og carport med udhus på ejendommen [A1], 4050 Skibby. Kommunen gav samtidig et påbud om fysisk lovliggørelse af udestuen.

Ejeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om udestuen er eksisterende lovlig anvendelse.
- Om forholdene er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 8.1.
- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af kommunens tidligere tilkendegivelser.
- Om kommunen havde det fornødne grundlag til at træffe afgørelse, jf. officialprincippet.
- Om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige principper om proportionalitet og værdispild.
- Om kommunen har overholdt reglerne partshøring i form af et varsel.

Planklagenævnet kan ikke behandle de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver kommunens påbud om fysisk lovliggørelse.

Planklagenævnet kan i øvrigt ikke give medhold i klagen over kommunens afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplanen til opført udestue, udhus og carport med udhus. Det betyder, at kommunens afslag på lovliggørende dispensation fortsat gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagesagen vedrører en udestue, et udhus og en carport på [A1], 4050 Skibby.

Fotos af udestuen, udhuset og carporten med udhus samt den tidligere overdækning, hvor der nu er opført en udestue, fremgår af bilag 1.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 087, et sommerhusområde vest for Vellerup by. (https://dokument.plandata.dk/20_3015601_1561100287830.pdf), delområde 2.[1]

Forslaget til lokalplanen blev sendt i offentlig høring den 25. februar 2016. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 23. november 2016.

Denne sag vedrører følgende bestemmelser i lokalplanen, der vedrører bebyggelsens omfang og placering:

8.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maksimalt 15 for den enkelte ejendom, dog maksimalt 250 m² etageareal.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Frederikssund Kommune gav den 22. januar 2021 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 087, et sommerhusområde vest for Vellerup by, til opført udestue, udhus og carport på ejendommen [A1], 4050 Skibby.

Det fremgår af afgørelsen, at klageren har mulighed for at bevare udhuset på grunden som en del af de 35 m² sekundær bebyggelse, klageren har mulighed for at have.

Kommunen gav samtidig et påbud om fysisk lovliggørelse af udestuen.

Med hensyn til sekundære bygninger bad kommunen klageren om at oplyse, hvordan klageren ville lovliggøre disse, herunder om klageren ville nedrive, reducere, ombygge eller bygge nye. Der blev således ikke givet påbud i forhold til disse.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 11. februar 2021 samt yderligere bemærkninger af 28. februar 2021, som er genfremsendt den 12. marts 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 21. februar 2021.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 21. februar 2021.

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

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. 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.

Hensigtsmæssighed

Det er i klagesagen gjort gældende, at kommunen burde give dispensation, bl.a. fordi grunden er tre gange så stor som de øvrige grunde, at de sekundære bygninger passer arkitektonisk til boligen, at der alene er tale om små overskridelser af afstandskravene, at opholdsrummet ikke kan rumme en familie, og at der ikke er oplysninger om nabogener fra bygningerne.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men afslaget på dispensationens rimelighed eller hensigtsmæssighed, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

Planklagenævnet bemærker for en god ordens skyld, at det ikke fremgår af planloven, at en kommune ikke må træffe afgørelser, som er uhensigtsmæssige eller urimelige.

Præcedens og forvaltningens indstilling

Det er desuden i klagesagen gjort gældende, at en dispensation i sagen ikke vil kunne danne præcedens for området, og at kommunens forvaltning i indstillingen til dispensationsbehandlingen i byrådet havde lagt op til at dispensere fra lokalplanen bl.a. med den begrundelse, at en retlig lovliggørelse ikke vil danne uønsket præcedens for sommerhusområdet generelt.

Planklagenævnet bemærker hertil, at selve afgørelsen om afslag på dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Nævnet kan således ikke tage stilling til kommunens vægtning af forskellige hensyn, herunder i forhold til risikoen for præcedens. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger.

Planklagenævnet bemærker endvidere, at Plan- og Miljøudvalget ikke er forpligtet til at følge forvaltningens indstilling, da der netop er tale om en indstilling. Forvaltningens indstilling til, hvordan en sag skal afgøres, kan have indflydelse på sagen, men har ingen juridisk bindende virkning, og udvalget kan således anlægge en anden vurdering, herunder en anden vægtning af hensyn eller vurdering af risikoen for præcedens.

2.2. Lovligt eksisterende forhold

2.2.1. Klagen

Klageren anfører, at udestuen har været opført i 40 år, og at den er godkendt med et areal på 27 m².

Planklagenævnet forstår dette som en klage over, at der er tale om et lovligt eksisterende forhold.

2.2.2. Generelt om eksisterende lovligt forhold

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.

Det er fast antaget i praksis, at en egentlig genopførelse eller genetablering i modsætning til vedligeholdelse eller reparationer vil blive betragtet som en nyopførelse, der vil blive omfattet af en evt. ny lokalplan.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Klageren har oplyst, at den tidligere udestue på 27 m² var delvis ødelagt og ikke brugbar, og at den nu er blevet renoveret og tillagt hovedbygningen, således at den dækker den nedlagte vognport. Det fremgår af sagens oplysninger, at den renoverede udestue har et areal på 47 m².

Kommunen har endvidere foretaget en besigtigelse af ejendommen i september 2019, hvor det er observeret, at der er opført nyt tag og vægge til udestuen.

Foto af den daværende overdækning, hvor der nu er opført en udestue, kan ses i bilag 1, hvoraf det fremgår, at den daværende overdækning bestod af en overdækning med delvis åbne sider.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at der er tale om nyopførelse og ikke almindelig vedligeholdelse af udestuen.

Nyopførelsen af udestuen er sket efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget den 25. februar 2016 af den nugældende lokalplan nr. 087.

Planklagenævnet finder derfor ikke, at udestuen har karakter af et eksisterende lovligt forhold.

2.3. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.3.1. Klagen

Klageren anfører, at ejendommens bebyggelsesprocent ikke er i strid med lokalplanens § 8.1.

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.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 8.1, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 15 for den enkelte ejendom, dog maksimalt 250 m² etageareal.

Klageren og kommunen er enige om, at bebyggelsesprocenten for ejendommen er under 15. Spørgsmålet er herefter, om etagearealet er over de tilladte 250 m².

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommens etageareal var 278 m², før udestuen, udhuset og carporten blev opført. Idet etagearealet derfor allerede er over de tilladte 250 m² i lokalplanens § 8.1, finder Planklagenævnet, at enhver overskridelse, ud over den allerede eksisterende overskridelse af etagearealet på 28 m², ikke vil være i overensstemmelse med bestemmelsen.

Når der i en lokalplan er fastsat bestemmelser om bebyggelsesprocent (og i den forbindelse etageareal), skal beregningen som udgangspunkt ske efter de beregningsregler i bygningsreglementet, der var gældende på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen.[3] Bygningsreglementets regler om beregning af bebyggelsesprocent kan desuden ikke fraviges ved lokalplan.

Da lokalplan nr. 087 er vedtaget den 23. november 2016, er det beregningsreglerne i Bygningsreglement 2015 (BR15), som var gældende frem til den 30. juni 2017, der finder anvendelse i denne sag. Beregning af de bebyggelsesregulerende forhold skal derfor ske efter beregningsreglerne i bilag 1 i bygningsreglement 2015 (BR15), jf. kap. 2.1, stk. 2.

Det fremgik af BR15, bilag 1, afsnit B.1.1.3, stk. 1, at etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Det fremgik desuden af BR15, bilag 1, afsnit B.1.1.3, stk. 4, at for garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger medregnes kun den del af arealet, der overstiger 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse.

Udestuen

Udestuen skal efter BR15 medregnes i etagearealet, jf. ovenfor. Da grænsen for tilladt etageareal allerede er overskredet, er udestuen ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 8.1, men forudsætter dispensation, jf. planlovens § 19.

Carporten med udhus

Planklagenævnet bemærker, at carporten med udhus er opført som et samlet byggeri. Det fremgår af sagens oplysninger, at carporten med udhus overstiger 35 m². Allerede derfor finder Planklagenævnet, at carporten med udhus ikke er i overensstemmelse med lokalplanens § 8.1, og dette byggeri kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Udhus

Det udhus, som ikke er bygget sammen med carporten, har ifølge sagens oplysninger en størrelse på 18 m². Det skal således ikke medregnes i etagearealet og er derfor ikke i strid med lokalplanens § 8.1.

Nævnet har ikke hermed taget stilling til, om udhuset eventuelt kan være i strid med andre bestemmelser i lokalplanen. Nævnet bemærker i øvrigt, at der på skråfotos fra 2021 nu ses opført en konstruktion op ad udhuset. Nævnet har ikke med denne afgørelse taget stilling til, om der fortsat er tale om en sekundær bygning på 18 m².

2.4. Berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn

2.4.1. Klagen

Klageren anfører, at kommunen under besigtigelsen gav udtryk for, at den vurderede det som en mulighed at give dispensation, og at kommunens forvaltning ligeledes i indstillingen til dispensationsbehandlingen i byrådet havde lagt op til at dispensere. Klageren anfører, at han derfor har været i god tro om, at han kunne opføre bygningerne.

Klageren anfører endvidere, at kommunens lange sagsbehandling har været medvirkende til, at klageren ikke afventede sagsbehandlingens færdiggørelse.

Endelig gør klageren gældende, at det er i strid med de intentioner, der blev præsenteret ved kommunens behandling af høringssvar i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, hvorefter det kunne forventes, at der ikke blev sat begrænsninger på etagearealet for landejendommene i lokalplanområdet.

2.4.2. Generelt om berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde en lovliggørende dispensation. De berettigede forventninger skal dog afvejes over for almindelige retshåndhævelsessenssyn. Desuden indgår det tidsmæssige perspektiv i vurderingen.

En kommune kan også fortabe retten til at give afslag på lovliggørende dispensation, hvis kommunen har givet et bindende forhåndstilsagn om, at kommunen ville give dispensation. Dette forudsætter imidlertid, at kommunen har taget konkret stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at kommunen har givet et bindende forhåndstilsagn eller lignende, som medfører, at kommunen er afskåret fra at give afslag på dispensation til lovliggørelse af bygningerne.

Planklagenævnet finder heller ikke, at forvaltningens tilkendegivelse om mulighed for dispensation samt forvaltningens indstilling til dispensation, kan have skabt sådanne berettigede forventninger hos klageren, at det kan begrunde en dispensation i sagen.

Planklagenævnet lægger vægt på, at byggeriet allerede var delvist opført, da kommunen besigtigede ejendommen den 30. september 2019, og at det forhold, at en kommunal medarbejder giver udtryk for, at en dispensation ligger inden for rammerne af, hvad der er muligt, ikke har en sådan klar og endelig karakter, at det kan ligestilles med en bindende forhåndsbesked. Hertil kommer, at der i oktober 2020 blev gennemført endnu en besigtigelse, hvor der deltog udvalgsmedlemmer, og klageren måtte derfor have været klar over, at sagens udfald ville afhænge af udvalgets vurdering. Plan- og Miljøudvalget var desuden ikke forpligtet til at følge forvaltningens indstilling.

De eventuelle tilkendegivelser, der måtte være kommet fra kommunen i forhold til etageareal under lokalplanprocessen, kan ikke tillægges betydning, da det er den endelige affattelse af lokalplanens bestemmelser, som er afgørende.

Nævnet kan derfor ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.5. Beslutningsgrundlaget for afgørelsen

2.5.1. Klagen

Klageren anfører, at carportens areal udgør 96 m² og ikke 110 m², som kommunen lægger til grund for sin afgørelse.

Planklagenævnet forstår dette som en klage over, at kommunen har handlet i strid med officialprincippet, idet kommunen ikke har haft de korrekte oplysninger til at træffe afgørelsen om afslag på dispensation.

2.5.2. *Generelt om officialprincippet*

Kommunen skal ved behandlingen af lovliggørelsessager overholde almindelige forvaltningsretlige principper.

Det er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, at kommunen selv, eventuelt i samarbejde med andre myndigheder, skal fremskaffe de nødvendige oplysninger om en sag eller sørge for, at private (typisk parten eller parterne i en sag) medvirker til oplysning af sagen. Dette princip kaldes officialprincippet eller undersøgelsesprincippet. Princippet sikrer, at der er et tilstrækkeligt faktisk og retligt grundlag for afgørelsen. Overholdelsen af princippet er derfor generelt af væsentlig betydning for en afgørelses lovlighed og rigtighed. Kravene til oplysning af faktum kan dog ikke præciseres generelt, og de er i vid udstrækning skønsmæssige.

I det omfang kommunen rent faktisk tilvejebringer oplysninger, som indgår i kommunens vurdering af sagen, skal disse oplysninger være korrekte, da afgørelsen ellers kan være truffet på et forkert grundlag. Ikke enhver forkert oplysning udgør dog en væsentlig retlig mangel, som medfører ophævelse af afgørelsen. Der skal være tale om så væsentlige oplysninger og så betydelige fejl, at det må antages at kunne have ført til et andet resultat, hvis kommunen havde været i besiddelse af de korrekte oplysninger.

2.5.3. *Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder ikke grundlag for at antage, at kommunens afgørelse

er baseret på et utilstrækkeligt kendskab til eller forkert opfattelse af sagens faktiske forhold set i forhold til den afgørelse, der skulle træffes. Nævnet bemærker, at kommunens afgørelse om afslag på dispensation er baseret på en

skønsmæssig vurdering af, at kommunen ønsker at overholde lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent. Nævnet finder ikke grund til at antage, at kommunen ville have vurderet sagen på en anden måde, hvis kommunen havde været i besiddelse af mere præcise eller yderligere oplysninger omkring carportens areal. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at kommunen i sine bemærkninger til klagen af 25. februar 2021 anfører, at selvom arealet skulle vise sig at være 96 m², vurderer kommunen, at der ikke er tale om så væsentlige nye oplysninger for sagen, at det ville have givet anledning til et andet udfald af sagen.

Nævnet kan derfor ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.6. Proportionalitet og værdispild

2.6.1. Klagen

Klageren anfører, at en nedrivning af bygningerne vil medføre et værditab på ca. 1.000.000 kr., og at der på baggrund af møder mellem klageren og kommunen ikke har været grund til at antage, at bygningerne skulle nedrives.

2.6.2. Generelt om lovliggørelse

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger.

I en sag om lovliggørelse skal kommunen derfor anvende det mindst indgribende middel. Hovedområdet for anvendelse af proportionalitetsprincippet er de situationer, hvor der er flere mulige lovliggørelsesmåder. Princippet kan dog også føre til, at det kan være udelukket at kræve lovliggørelse, f.eks. hvis et krav om lovliggørelse vil være uforholdsmæssigt indgribende i forhold til det resultat, der opnås og de hensyn, der varetages med den pågældende bestemmelse.

Efter praksis lægges der også en vis vægt på spørgsmål om værdispild i sager om lovliggørelse. Hensynet til at undgå eller begrænse et værdispild er som udgangspunkt sagligt, men står i modsætning til hensynet til retshåndhævelsen, som normalt må veje tungt. Ved vurderingen af hvilken vægt hensynet til retshåndhævelsen skal have, indgår også overvejelser om den mulige præcedensvirkning.^[4]

2.6.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at udgifter i størrelsesordenen 1.000.000 kr. til lovliggørelse af bygningerne udgør et sådant værditab, at det vil kunne opveje hensynet til retshåndhævelsen og hensynet til at undgå præcedensvirkning i tilsvarende sager. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at klageren har opført udestuen og carporten til trods for, at kommunen forinden henholdsvis i maj 2018 og den 13. august 2019 havde oplyst om, at det ansøgte krævede byggetilladelse og dispensation fra lokalplanen.

2.7. Påbud om fysisk lovliggørelse

Kommunen har i afgørelsen anført, at udestuen skal rives ned, og at det skal ske inden den 1. maj 2021.

Planklagenævnet finder, at dette som følge af formuleringen har karakter af et påbud om fysisk lovliggørelse af udestuen, uanset hvad kommunens hensigt med passagen har været. Nævnet har lagt vægt på, at kommunen specifikt skriver, at udestuen skal rives ned, og at kommunen desuden fastsætter en frist for, hvornår dette skal være sket.

Et påbud kan først meddeles, når kommunen har foretaget en partshøring, jf. forvaltningslovens § 19, i form af et varsel, hvori der skal gives parten en rimelig frist til at komme med bemærkninger.

Kommunen har ikke varslet påbuddet om fysisk lovliggørelse af udestuen, hvilket er en væsentlig retlig mangel. Påbuddet er derfor allerede af den grund ugyldigt.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Frederikssund Kommunes påbud af 22. januar 2021 om fysisk lovliggørelse af en opført udestue på ejendommen [A1], 4050 Skibby.

Planklagenævnet kan i øvrigt ikke give medhold i klagen over kommunens afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplanen til opført udestue, udhus og carport med udhus.

Planklagenævnet gør opmærksom på, at hvis kommunen behandler sagen igen, skal dette ske i overensstemmelse med følgende:

- Forinden kommunen kan give påbud om lovliggørelse, skal der ske en partshøring i form af et varsel. Partshøringen/varslet skal ske særskilt over for alle ejere og brugere af ejendommen, også selvom disse bor på samme adresse.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, 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] Der henvises bl.a. til en afgørelse af 12. maj 2009 fra Naturklagenævnet, som er gengivet i Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. [493/2009](https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/e749c2c9-0bae-4845-8dfa-e5bda24f518a?highlight=nko%20493) (<https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/e749c2c9-0bae-4845-8dfa-e5bda24f518a?highlight=nko%20493>). NKO'en kan læses på afgørelsesportalen under kategorien "Nyheder": <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>),

[4] At hensynet til retshåndhævelsen vejer tungere end selv ganske store omkostninger fremgår bl.a. af NMK-33-03503, hvor det blev anslået, at omkostningerne ved fysisk lovliggørelse af et hus, der var bygget 35 cm for højt, ville udgøre ca. 1,5 mio. kr. Der henvises desuden til 19/00604, hvor det blev anslået, at omkostningerne ved fysisk lovliggørelse af et hus, der var bygget 47 cm for højt, ville udgøre ca. 2 mio. kr.

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

Sag:

21/02414

Dato:

20. december 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>)