

## MRF 2022.183

Østre Landsrets dom af 20. september 2022, 14. afd., sag BS-26054/2022-OLR  
(Michael Kistrup, Benedikte Holberg og Stine Fink Hansen (kst.))

*A ApS (PC) mod Helsingør Kommune (adv. Jacob Brandt)*

***Afslag på landzonetilladelse til ændring af bygning fra erhverv til bolig stadfæstet. Anke afvist, idet sagsportalens appellfunktion var betjent af en person, der hverken havde møderet eller var tegningsberettiget for appellanten.***

Den 20. september 2018 meddelte Helsingør Kommune afslag på landzonetilladelse til en række forhold, herunder ændring af en bygning fra erhverv til bolig. Bygningen var ejet af A ApS (A) og anvendtes tidligere til navnlig motel i overensstemmelse med en landzonetilladelse. A havde erhvervet bygningen på tvangsauktion i 2010 og ønskede at anvende bygningen til én boligejendom. A søgte kommunen og nedlagde påstand om, at afgørelsen var ugyldig og skulle hjemvises til fornyet behandling. A gjorde navnlig gældende, at bygningen havde været anvendt til bolig i 50 år med kommunens viden, og at kommunens passivitet havde givet A en berettiget forventning om at opnå tilladelse efter planlovens § 35. Kommunen påstod frifindelse og gjorde navnlig gældende, at omdannelsen fra moteldrift til bolig fra 2010 kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, og at afslaget herpå hvilede på saglige, planmæssige hensyn. Byretten indledte med at redegøre for, at der i landzone efter planlovens § 35, stk. 1, ikke uden tilladelse må foretages ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse, og at der efter § 35, stk. 10, kan gives tilladelse til at etablere flere boligenheder i eksisterende bygninger, såfremt boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller

tilbygning. Dernæst udtalte byretten, at en landzonetilladelse afhænger af planlægningsmæssige hensyn og natur- og landskabsmæssige hensyn og hensyn til at undgå uplanlagt byspredning, der ikke er nødvendig for landbruget, og at kommuneplanen og mere almene hensyn kan inddrages i vurderingen. Byretten lagde til grund, at der var givet landzonetilladelse til at anvende bygningen til motel- og hotelværelser, og at anvendelsesændringen til beboelse krævede ny landzonetilladelse, og at kommunen i den forbindelse havde lagt vægt på lovlige planlægningsmæssige og landskabelige hensyn. Landsretten fandt det ikke bevist, at der havde foreligget myndighedspassivitet, som havde givet A en berettiget forventning om at opnå landzonetilladelse til den pågældende anvendelsesændring. Kommunens afgørelse var derfor ikke ugyldig, og frifindelsespåstanden blev taget til følge. Der blev indleveret rettidig ankestævning via domstolens sagsportal på vegne af A af en person (PC), som ikke – på trods af opfordringer – fremlagde en fuldmagt. Landsretten afviste anken med den begrundelse, at PC ikke var tegningsberettiget i A eller havde møderet i ankesagen, jf. retsplejelovens § 260, stk. 3, og § 261, stk. 2.



# RETTEEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 24. juni 2022

---

Sag BS-11788/2019-HEL

A ApS  
(        PC        )

mod

HELSINGØR KOMMUNE  
(advokat Jacob Brandt)

Denne afgørelse er truffet af dommer Morten Larsen.

## Sagens baggrund

B ApS, A ApS og C IVS har den 15. marts 2019 indbragt Helsingør Kommunes afgørelse af 20. september 2018 om forholdene på ejendommen matr.nr. aa, D-vej 379 A-E, E By, for retten, jf. planlovens § 62.

Det fremgår af tingbogen, at B ApS ejer ejerlejlighed 2, D-vej 379 B, at A ApS ejer ejerlejlighed 3, D-vej 379 C, og at C IVS ejer ejerlejlighed 4, D-vej 379 E.

Alle tre selskaber var adressater for afgørelsen af 18. september 2018, og sagen er anlagt af de tre selskaber mod Helsingør Kommune.

Ved afgørelsen af 20. september 2018 gav kommunen afslag på landzonetilladelse til at opretholde oplag af biler, trailere, både, skurvogne m.m. samt en blå container. Kommunen gav samtidig påbud om at fjerne de anførte effekter.

Ved afgørelsen blev der endvidere givet afslag på landzonetilladelse til ændret anvendelse af D-vej 379 C og D fra erhverv til bolig.

Ved meddelelse af 3. juni 2021 tog de oprindelige sagsøgere bekræftende til genmæle for så vidt angår de dele af afgørelsen af 20. september 2018, der vedrørte de anførte effekter. Det blev samtidig anført, at sagen herefter alene angik spørgsmålet om tilladelse til anvendelse af D-vej 379 C og D til bolig.

Parterne har ved hovedforhandlingens indledning tilkendegivet, at de er enige om, at rette sagsøger herefter er A ApS, og at sagen må anses for afsluttet for så vidt angår B ApS og C IVS.

Sagen angår herefter, om A ApS har krav på tilladelse efter landzonelovens § 35 til ændret anvendelse fra erhverv til bolig af bygningen på D-vej 379 C og D. Det er til støtte herfor anført bl.a., at bygningen i 50 år alene har været anvendt til bolig, og at kommunen har været vidende om denne anvendelse. Det er på den baggrund gjort gældende, at A ApS som følge af kommunens passivitet har en berettiget forventning om at opnå tilladelse til anvendelse til bolig. Det er i den forbindelse præciseret, at der alene ønskes tilladelse til én bolig.

Det er oplyst, at kommunens påbud af 20. september 2018 om fjernelse af biler, trailere, både, skurvogne m.m. samt en blå container i det væsentlige er opfyldt.

Det fremgår i øvrigt af oplysningerne i sagen, at Helsingør Kommune ligeledes den 19. november 2019 har givet afslag på sammenlægning af hotelværelser på D-vej 379 C og D og anvendelsesændring til beboelse, og at Planklagenævnet den 6. april 2021 har stadfæstet denne afgørelse.

### **Påstande**

A ApS har nedlagt påstand om, at den del af Helsingør Kommunes afgørelse, der vedrører D-vej 379 C og D, skal ophæves som ugyldig, og at sagen skal hjemvises til fornyet behandling i kommunen.

Helsingør Kommune har nedlagt påstand om frifindelse.

### **Oplysningerne i sagen**

Oplysninger om ejendommen matr.nr. aa, D-vej 379, E By og bygningerne herpå  
*Planforhold*

Ejendommen er på omkring 1,7 ha. og beliggende i landzone. Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen. Ejendommen grænser op til rekreativt område i form af en campingplads mod syd. Mod vest og i en afstand af omkring 50 m ligger et erhvervsområde, der er placeret i byzone. I

henhold til fingerplanen er ejendommen endvidere beliggende i et område, der er underlagt en transportkorridorreservation.

#### *Bygningerne*

Sagen angår bygningen benævnt D-vej 379 C og D. Bygningen blev efter det oplyste opført i 1950 som beboelsesbygning.

I 1958 blev der givet landzonetilladelse at opføre en tilbygning til beboelsesbygningen. Samme år blev der givet tilladelse til drift af motel eller hotel på ejendommen. Der blev i den forbindelse opført 15 værelser til driften af motellet eller hotellet med et samlet areal på 321 m<sup>2</sup>. Disse værelser er samlet benævnt D-vej 379 A.

Den 18. december 1978 blev der givet landzonetilladelse til at nedlægge bygning C som beboelsesbygning og til at opdele bygningen i to enheder på henholdsvis ca. 84 m<sup>2</sup> og 66 m<sup>2</sup>, der skulle anvendes som værelser i driften af motellet eller hotellet. De to enheder er benævnt D-vej 379 C og D. Den 10. april 1986 besigtigede Teknisk Forvaltning bygningen sammen med den daværende ejer. Det blev konstateret, at lejlighederne var beboet. Der er efter det oplyste aldrig blevet givet byggetilladelse med henblik på opdeling af bygningen i to selvstændige hotelværelser.

Der blev ligeledes den 18. december 1978 givet landzonetilladelse til at opføre en ny beboelsesbygning på 150 m<sup>2</sup> på ejendommen. Denne bygning er benævnt D-vej 379 B og kan fortsat lovligt anvendes som bolig.

D-vej 379 E og F udgør én bygning, der blev tilladt opført i 1960 som garage eller udhus. Det blev ved besigtigelsen den 10. april 1986 konstateret, at der var to lejligheder i bygningen, som var beboet. I 2017 blev det forbindelse med en sag om skimmelsvamp konstateret, at der var tre lejligheder i bygningen. F har under hovedforhandlingen forklaret, at der fortsat er beboelse i denne bygning.

Driften af motellet eller hotellet ophørte i 2010. Ejendommen blev overtaget på tvangsauktion den 4. maj 2010. Det er oplyst, at ejendommen indtil 2018 var registreret i BBR som beboelses- og forretningsejendom. Fra 2018 har ejendommen været registreret i BBR som moderejendom for ejerlejligheder.

#### Helsingør Kommunes afgørelse af 20. september 2018

Af kommunens afgørelse af 20. september 2018 fremgår bl.a.:

"....

#### **Afgørelse**

...

Vi giver (...) afslag til at have beboelse i bygningerne D-vej 379A, C, D, E og F.

...

Baggrunden for vores afgørelse er især

- Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre spredning af uplanlagt erhvervsudvikling og bymæssig bebyggelse i det åbne land – medmindre det er til landbrug. ...
- Beboelse i tidligere hotelværelser er i strid med formålene i landzonebestemmelserne om at hindre uplanlagt ny byudvikling – her er i praksis tale om et nyt beboelsesområde med så mange beboere med permanent adresse i de tidligere hotelværelser.
- Beliggenheden i den statslige arealreservation -transportkorridor – som har til formål at friholde arealer for byggeri og anvendelse som kan gøre det dyrere at anvende arealerne til statslige projekter.
- Beliggenheden i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen har til formål at friholde arealer for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering.

...

- Hensynet til beboerne på ejendommen har også indgået i vores vurdering. Her er lovlig beboelse i nr. 379 B.

...

Kommuneplan, landskab, kystnærhedszonen, transportkorridor og kulturmiljø

Når vi administrer landzonebestemmelserne, skal vi gøre det i overensstemmelse med den statslige og kommunale planlægning.

Ejendommen er udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplanen. Landskabet er på trods af veje stadig intakt med de udflyttede husmandssteder og enkelt gårde og marker. Der er en klar adskillelse af by og landområder bevaret. Ejendommen ligger i den "grønne port" til Helsingør og er beskrevet i som landskabskile med område nr. 3 i Kommuneplanen. ...

Ejendommen ligger i en transportkorridor. Det er en arealreservation til brug for fremtidige infrastrukturprojekter – vej og forsyningsanlæg.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen. kystnærhedszonen skal sikre, at zonen uden for udviklingsområder friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering.

...

**Baggrund, vurdering og afvejning**

...

Det er vores vurdering, at her ikke har været hoteldrift siden 2010. Her har ikke været registreret Hotel på ejendommen, Her er ikke den nødvendige reception og her er ikke mulighed for at servere mindst et dagligt måltid i fælles lokaler.

Her er udlejet værelser i langt længere tid af gangen end hvad der er hoteldrift. Beboerne har været tilmeldt med folkeregisteradresse. Her har været tale om ulovlig beboelse i landzonen. På grund af det lange kontinuitetsbrud med hoteldriften skal i som ejere ansøge om og opnå landzonetilladelse, inden der kan startes hoteldrift igen.

Beboelsen i nr. 379A, C, D, E, F har karakter af almindelig beboelsesudlejning. Værelserne udlejes i måneder og år. Beboerne er tilmeldt med folkeregisteradresse. Med op til 16 beboere er her i realiteten tale om, at ejendommen er omdannet til et boligområde uden forudgående landzonetilladelse eller lokalplan.

Det forhold at den tidligere ejer, som drev et lovligt hotel, muligvis har udlejet hotelværelserne ulovligt i længere perioder kan ikke føre til at i som nye ejere har en berettiget forventning om at værelserne kan udlejes som boliger.

Heller ikke den forkerte registrering i BBR som rækkehus kan føre til at I kan have fået en berettiget forventning om at hotelværelserne kan udlejes som boliger. En ændring i BBR erstatter ikke de nødvendige landzonetilladelser og byggetilladelser.

Det bemærkes, at ved kommunens besigtigelse i 1987 var kommunen ikke landzonemyndighed.

På den baggrund er det vores samlede vurdering, at vi må give afslag til at udleje hotelværelserne som boliger.

....”

Afgørelsen af 20. september 2018 blev påklaget til Planklagenævnet, men klagen blev afvist som for sent indgivet. Sagen blev herefter indbragt for retten den 15. marts 2019.

#### Helsingør Kommunes afgørelse af 14. november 2019 og Planklagenævnets afgørelse af 6. april 2021

Den 5. september 2019 indgav en landmåler, der var antaget af A ApS, følgende ansøgning til kommunen:

”Erhvervsenheden 379C og 379D sammenlægges og ibrugtages til helårsbeboelse. Samlet areal 157m2.”

Kommunen gav afslag på ansøgningen den 14. november 2019. Der blev i afgørelse i det væsentlige lagt vægt på de samme forhold, som var anført i afgørelsen af 20. september 2018.

Kommunens afgørelse blev indbragt for Planklagenævnet, som den 6. april 2021 stadfæstede afgørelsen. Under sagen blev det bl.a. anført, at ejendommen var erhvervet i den tro, at bygningerne kunne anvendes som bolig, og at bygning C og D var indrettet med to boliger, to køkkener og to toiletter med bad. Kommunen anførte bl.a., at man ikke var bekendt med, at D-vej 379 C og D havde været anvendt ulovligt i en årrække. Planklagenævnet bemærkede i sin afgørelse, at ændret anvendelse af en bestående bebyggelse i landzonen som udgangspunkt kræver tilladelse efter landzonelovens § 35, stk. 1, og at det ikke har betydning, hvad ejendommen har været anvendt til, men den konkrete bygning har været anvendt til.

Det hed herefter i afgørelsen fra Planklagenævnet:

"....

I den konkrete sag ønskes bygningen med adresserne 379C og 379D benyttet som helårsbeboelse. Bygningen var oprindeligt et enfamilieshus. I 1978 blev der givet tilladelse til motelværelser.

Planklagenævnet finder, at en ændring af anvendelsen fra hotel til boliger er en relevant ændring af anvendelsen set i forhold til landzonereglerne, og at denne ændring derfor som udgangspunkt kræver landzonetilladelse.

Hvis bygningen rent faktisk har været anvendt til bolig op til det tidspunkt i 2018, hvor sagen blev rejst af kommunen, vil det dog efter omstændighederne kunne medføre, at kommunen ikke kan kræve lovliggørelse, herunder retlig lovliggørelse i form af en landzonetilladelse.

...

Hvad angår registreringerne i BBR bemærker Planklagenævnet, at indholdet af registreringerne i BBR i vidt omfang stammer fra ejerne selv. Ejere af landets faste ejendomme har desuden pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR, jf. § 2 i BBR-bekendtgørelsen. Det forhold, at en bygning står registreret med en bestemt anvendelse, er der ikke i sig selv et udtryk for, at kommunen har tilladt eller accepteret den pågældende anvendelse. Nævnet finder på den baggrund ikke, at registreringerne i BBR medfører, at kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse.

Planklagenævnet finder heller ikke, at det forhold, at kommunen eventuelt har henvist lejere til boligerne, medfører, at der foreligger myndighedspassivitet, idet det ikke kan forventes, at den del af kommunens forvaltning, som anviser boliger, i den forbindelse påser overholdelsen af landzonereglerne.

...

#### *3.4.4. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet bemærker indledningsvis, at ændringen til helårsbeboelse i den konkrete sag ikke er omfattet af nogle af planlovens undtagelsesbestemmel-

ser i forhold til kravet om landzonetilladelse. Forholdet kræver således landzonetilladelse.

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives tilladelse til landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygningerne til helårsbeboelse.

Nævnet lægger i den forbindelse vægt på landzonereglernes generelle hensyn om at undgå ikkeplanlagt udvidelse af bymæssig anvendelse af bebyggelse.

Nævnet lægger desuden vægt på, at der er tale om et område, som ikke er udlagt til beboelse, og som ligger inden for et område, der er udlagt til transportkorridor i Fingerplan 2019.

...

Planklagenævnet tillægger det endelig betydning, at en tilladelse vil kunne danne uønsket præcedens i tilsvarende sager, herunder i forhold til andre bygninger på samme ejendom. ....”

Planklagenævnets afgørelse af 6. april 2021 er ikke indbragt af A ApS for retten.

#### Nye bilag

Der blev afholdt hovedforhandling i sagen den 8. juni 2022. Der var den 3. juni 2022 på vegne af A ApS uploadet BBR-Meddelelse om D-vej 379 C og D med udskriftsdato 8. december 2018. Det fremgår om anvendelsen, at der er tale om hotel, kro eller konferencecenter. Dette bilag blev tillagt fremlagt i forbindelse med hovedforhandlingen.

Sagen blev på hovedforhandlingen optaget til dom. A ApS har efterfølgende den 13. juni 2022 sendt yderligere bilag om forholdene på ejendommen. Retten har efter omstændighederne tilladt bilagene fremlagt.

Der er tale om bl.a. en mailkorrespondance, der, så vidt ses, er ført internt i kommunen. Det fremgår, at en medarbejder fra udviklingsafdelingen den 8. november 2006 i forbindelse med en overdragelse af ejendommen forespurgte en medarbejder i en anden afdeling bl.a. om, hvorvidt en ny ejer kunne benytte ejendommen til anden anvendelse. Den 13. november 2006 blev der svaret, at der ikke ses noget i bygningsinspektorets arkiv, der er til hinder for en fortsættelse af den godkendte anvendelse i forbindelse med et ejerskifte. Det hed endvidere i svaret, at ”Enhver ændret anvendelse kræver, at der foreligger godkendelse dertil, uagtet ejeren er den nuværende ejer eller en ny.”



Der er endvidere tale om breve af 23. april 1986 og af 27. maj 1986 fra teknisk forvaltning til social- og sundhedsforvaltningen om besigtigelse af lejligheder på D-vej 379 E og D-vej 379 F, der ifølge brevene var beboede.

### **Forklaring**

**PC** har forklaret, at han er bror til G, der ejer A ApS og er direktør i selskabet. De havde været i kontakt med kommunen i nogen tid, inden de indgav ansøgningen om tilladelse til beboelse på ejendommen. Det var den daværende ejer af campingpladsen, der var gået til kommunen og havde oplyst, at ejendommen D-vej 379 blev brugt til beboelse. Campingpladsejeren var misundelig, fordi en del af beboerne på D-vej 379 tidligere havde boet på campingpladsen på langtidskontrakter. Ham fra kommunen ville bare fjerne det hele med det samme. Det var bare besluttet, at der ikke skulle bo nogen, uanset kommunen i en række tilfælde selv har henvist borgere til beboelse på ejendommen. Lejerne var skrækslagne ved udsigten til at miste deres hjem. Det var derfor nødvendigt at ansøge om tilladelse til anvendelse til beboelse. Der er et motel og fem boliglejemaal på ejendommen. Der bor fortsat en ældre mand og et ungt par med en hund på ejendommen. Han har ikke i sinde at smide nogen af dem ud. Den ældre mand får hjælp tre gange om dagen af kommunens hjemmepleje. Det unge par har nok fået anvist boligen af kommunen, fordi de har hund. Disse to boliglejemaal er placeret i bygningen D-vej 379 E og F. Der har været beboelse på ejendommen i mere end 40 år. Tilladelse til at opdele D-vej 379 C-D i to hotelværelser blev aldrig brugt. Man kan også sige sig selv, at der ikke kunne være tale om hotelværelser, når man tog de to enheders areal i betragtning. Opdelingen skete ved opsætning af en skillevæg. Skillevæggen kan let nedtages, hvorefter der er tale om én bolig. Man må have to boliger på en ejendom i landzonen. Det fremgik tidligere af ejendommens blad hos kommunen, at der i 1986 havde været besigtigelse på ejendommen, fordi kommunen ville kontrollere, om nogle lejemaal opfyldte kravene til, at lejeren var berettiget til boligsikring. Denne oplysning har kommunen fjernet.

D-vej 379 C bruges i dag af en frisør til oplag af ting fra hendes tidligere frisørsalon i Espergærde. D-vej 379 D bruges af nogle håndværkere, der driver en Puck-klub. Ejendommen blev købt på tvangsauktion i 2010. Der fulgte lejekontrakter med. Det fremgik også af salgsopstillingen. Der var motel og fem boliglejemaal. Der ønskes alene etableret én bolig på ejendommen, og den skal placeres i bygningen på D-vej 379 C-D. De forhold, der er nævnt med hensyn til transportkorridoren og skovbyggelinjen, kan ikke tillægges betydning. Transportkorridoren forsvinder inden for et år. Det er uforståeligt, at der ikke må være beboelse på D-vej 379, når der godt må være beboelse på naboejendommen D-vej 375.

### **Parternes synspunkter**

A ApS har gjort gældende, at D-vej 379 C og 379 D har været anvendt til beboelse fra 1950 til 2018, og at kommunen har været vidende om dette. Ved erhvervelsen af ejendommen fremgik det i overensstemmelse hermed af salgsoptillingen, at der kunne ske anvendelse til bolig. Den tilladelse, som blev givet i 1978, er aldrig blev benyttet, da der ikke kan være tale om anvendelse til værelser for motel- eller hoteldrift med så store arealer, som der er tale om her. Der er foretaget opdeling af bygningen i selvstændige lejligheder, men denne opdeling kan let ophæves, da der alene vil være tale om at fjerne en skillevæg. Der foreligger således en klar forventning om, at der gives tilladelse til den ændrede anvendelse. Den del af begrundelsen for ikke at give den ønskede tilladelse, som vedrører beliggenheden i et område, der er reserveret til en transportkorridor, har i øvrigt ingen vægt, da denne arealreservation forventes ophævet om et år.

Formålet med sagen er at opnå tilladelse til sammenlægning af de to lejligheder til én bolig. Dette vil være i overensstemmelse med landzonelovens § 38, som tillader to boliger på en ejendom i landzone. Derfor må der så meget desto mere kunne opnås tilladelse til én bolig.

Det bør også tages i betragtning, at det er lovligt at have beboelse på nabo-ejendommen D-vej 375. På D-vej 379 kan man lige så godt rive det hele ned, hvis det ikke tillades at anvende bygning C til bolig, og selskabet vil derfor blive påført et stort tab.

**HELSINGØR KOMMUNE** har i sit påstandsdokument anført:

#### **"4 Anbringender**

Kravet om landzonetilladelse omfatter ændret anvendelse af bestående bebyggelse. Kravet skal ses i forhold til landzonereglernes formål, som bl.a. er at undgå spredt bebyggelse ud over, hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Det gøres gældende, at D-vej 379C og 379D, E By, frem til, at motellet ophørte med driften i 2010, var en del af moteldriften, og at der derfor kræves landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, for at anvende disse enheder til boliger.

Det fremgår af bilag E, at Hovedstadsrådet i december 1978 meddelte tilladelse til at omdanne D-vej 379C og 379D, E By, til motelværelser, og at Helsingør Kommune vejledte den daværende ejer om, at byggeandragende skulle fremsendes til bygningsinspektoret, jf. bilag F. Det fremgår af B ApS' meddelelse til Retten i Helsingør af 6. april 2022, at de to enheder, som

der blev meddelt tilladelse til i 1978 til brug for anvendelsen til motelværelser, fortsat har dette format og indretning. Dette blev ligeledes lagt til grund af Planklagenævnet, jf. bilag N, s. 2, afsnit 2.1.

Det gøres gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 6. april 2021 (bilag N), som er endelig og gyldig, i overensstemmelse med det forvaltningsretlige officiaalprincip, er baseret på tilstrækkelige og korrekte oplysninger.

Som anført af Planklagenævnet havde B ApS ikke en berettiget forventning om, at D-vej 379C og 379D, E By, kunne anvendes til helårsbeboelse uden landzonetilladelse, jf. bilag N, s. 8, 3. afsnit.

Det gøres gældende, at Helsingør Kommunes afgørelse er baseret på saglige og relevante hensyn efter planloven, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning, og at der ikke i overensstemmelse med Fingerplanens udlægning af området til transportkorridor kunne gives tilladelse til permanent anvendelse af bebyggelse til en ikke-landbrugsmæssig funktion i form af helårsbeboelse, jf. også bilag N, s. 9f.

B ApS har ikke besvaret Helsingør Kommune opfordringer (5), (6) og (7), hvor B ApS blev opfordret til at dokumentere, at anvendelsen til beboelse skulle anses som lovlig under planloven, og at D-vej 379C og 379D, E By, ikke på noget tidspunkt blev anvendt af Motel Norden. B ApS har heller ikke redegjort for, hvorfor der blev ansøgt om landzonetilladelse i 2018 henholdsvis 2019, når der efter B ApS' opfattelse var tale om eksisterende lovlig anvendelse. Det må herefter lægges til grund, at B ApS ikke kan opfylde opfordringerne.

Det gøres endvidere gældende, at B ApS ikke har løftet bevisbyrden for, at Helsingør Kommunes afgørelse af 20. september 2018 er baseret på forkerte oplysninger om ejendommens hidtidige anvendelse, og at afgørelsen som følge heraf skal tilsidesættes som ugyldig.

Afslutningsvist gøres gældende, at D-vej 379C og 379D, E By, hverken opfylder betingelserne efter planlovens § 37, stk. 1, eller landbrugslovens § 9, stk. 1, og at der derfor ikke i medfør af disse bestemmelser kan være tale om lovlig beboelse i landzonen. Der henvises ligeledes til, at Planklagenævnet i afgørelsen af 6. april 2021 fastslog, at helårsbeboelsen i den konkrete sag ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser i forhold til kravet om landzonetilladelse (bilag N, s. 9, afsnit 3.4.4.), og at det kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, hvis der skal etableres flere boligenheder i eksisterende bygninger, jf. planlovens § 35, stk. 10."

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

### **Retten begrundelse og resultat**

Det fremgår af planlovens § 35, stk. 1, at der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Efter § 35, stk. 10, kan der gives tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Ved stillingtagen til, om landzonetilladelse kan gives, skal der foretages en konkret afvejning af bl.a. planlægningsmæssige hensyn og natur- og landskabshensyn. I første række vil der skulle tages udgangspunkt i kommuneplanen, men også mere almene hensyn vil kunne inddrages. Der vil således kunne lægges vægt på hensynet til at modvirke byspredning med uplanlagt bebyggelse, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for at jordbrugserhvervet.

Det kan lægges til grund, at bygningen D-vej 379 C og D er beliggende i landzone, og at der er givet landzonetilladelse til, at bygningen kan anvendes til motel- eller hotelværelser. Sagen angår herefter, om der kan ske ændring i anvendelsen fra motel- eller hotelværelser til beboelse.

Retten tiltræder, at kommunen i sin afgørelse af 20. september 2018 har fundet, at anvendelsesændringen af bygning C og D kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Den indbragte afgørelse er derfor truffet med det fornødne lovgrundlag. Retten finder endvidere, at kommunen ved sin stillingtagen til, om tilladelsen til anvendelsesændring skulle gives eller afslås, har lagt vægt på lovlige planlægningsmæssige og landskabelige hensyn. Retten finder i den forbindelse ikke, at der er grundlag for at fastslå, at der er sket en urimelig afvejning af de lovlige hensyn i sagen.

På denne baggrund finder retten ikke, at afgørelsen af 20. september 2018 er ugyldig.

Der foreligger ikke konkrete oplysninger, heller ikke om myndighedspassivitet, som kan føre til, at tidligere ejere eller A ApS kan have haft en berettiget forventning om at opnå landzonetilladelse til den påberåbte anvendelsesændring.

Helsingør Kommune frifindes derfor.

A ApS skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger til Helsingør kommune, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1. Sagsomkostningerne er efter sagens forløb og karakter fastsat til dækning af advokatudgift med 40.000 kr. Der er ikke tillagt moms til salæret.

**THI KENDES FOR RET:**

Helsingør Kommune frifindes.

A ApS skal inden 14 dage betale 40.000 kr. i salær til Helsingør Kommune.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 20. september 2022

---

Sag BS-26054/2022-OLR  
(14. afdeling)

A ApS  
( PC )

mod

Helsingør Kommune  
(advokat Jacob Brandt)

Landsdommerne Michael Kistrup, Benedikte Holberg og Stine Fink Hansen (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Retten i Helsingør har den 24. juni 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-11788/2019-HEL), hvorved Helsingør Kommune er frifundet for en af A ApS' fremsat påstand om, at den del af kommunens afgørelse af 20. september 2018, som omhandler D-vej 379 C og D, skal ophæves som ugyldig.

Byrettens dom er ved ankestævning af 7. juli 2022 anket af PC på vegne af A ApS med påstand om, at "status for D-vej 379C tilbageføres til beboelse, som det har været siden 1950".

Ved meddelelse af 8. august 2022 har landsretten anmodet PC om at indlæse fuldmagt på sagen.

Ved meddelelse af 15. august 2022 til appellanten med kopi til PC har landsretten anført:

"De har den 7. juli 2022 anket Retten i Helsingørs dom af 24. juni 2022.

Af byrettens retsbog af 8. juni 2022 fremgår, at PC mødte som partsrepræsentant til hovedforhandlingen i henhold til fuldmagt fra Dem. Da denne fuldmagt ikke ses at være uploadet på sagsportalen, beder retten Dem indlæse denne på sagsportalen **senest den 18. august 2022**.

Landsretten har tidligere rettet direkte henvendelse til PC med anmodning om at indlæse fuldmagt på sagen.”

Fuldmagt eller anden dokumentation for at PC kan møde for appellanten ses ikke at være indlæst på sagsportalen, men PC har ved meddelelse af 18. august 2022 indsendt yderligere bemærkninger til ankesagen uden at kommentere fuldmagtsforholdet.

Indstævnte, Helsingør Kommune, har ikke udtalt sig om spørgsmålet.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Dommen er den 7. juli 2022, dvs. inden udløbet af ankefristen, anket på domstolens sagsportal af PC ved anvendelse af portalens appelfunktion. Som led heri er der af systemet automatisk dannet en ankestævning på baggrund af de oplysninger, som er angivet i forbindelse med oprettelsen af ankesagen.

Landsretten lægger efter oplysningerne på domstolens sagsportal til grund, at ankesagen på sagsportalen ikke er oprettet af en tegningsberettiget person for A ApS, men af PC, som ikke har dokumenteret at være berettiget til at møde under ankesagen for A ApS, jf. retsplejelovens § 260, stk. 3, nr. 1-4.

Da der heller ikke inden ankefristens udløb er indgivet en appel af en tegningsberettiget person hos A ApS eller af en advokat med møderet for landsret på vegne af A ApS, afviser landsretten herefter anken, jf. retsplejelovens § 261, stk. 2.

### **THI KENDES FOR RET:**

Anken afvises.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.