

MRF 2022.187/2

Retten i Roskildes dom af 21. juni 2022, sag BS-18915/2021-ROS

TOR UDLEJNING ApS (adv. Susanne Graffmann) mod Planklagenævnet (adv. Kim Christian Højmark v/adv.fm. Mie Bloch Gundersen)

Etablering og drift af vognmandsvirksomhed på landejendom i landzone ikke omfattet af planlovens § 37 om erhverv i overflødiggjorte driftsbygninger.

Sagen angik en landejendom i landzone, hvorfra der blev drevet en vognmandsvirksomhed. Bygningen på ejendommen var af ældre dato og opført fra 1866 til 1972. Den nuværende ejer erhvervede landejendommen i 2006, hvorefter der blev etableret vognmandsvirksomhed. Dette gav anledning til to lovliggørelsespåbud efter planlovens § 51 om virksomhedsophør. Påbuddene blev stadfæstet af det tidligere Naturklagenævn i henholdsvis 2009 og 2011. I nævnets afgørelse fra 2009 var dog anført, at den del af vognmandsvirksomheden, der kunne rummes inden for de eksisterende overflødiggjorte bygninger til lager- og kontorformål, var omfattet af planlovens § 37. Vognmandsvirksomheden blev i den efterfølgende periode indskrænket, men fortsatte med landejendommen som hjemsted. Ved tilsyn i 2017 konstaterede kommunen, at der på ejendommen fandtes containere og en trailer samt personbiler. Yderligere undersøgelser viste, at der fortsat blev drevet vognmandsvirksomhed fra landejendommen, og at der kørte lastbiler til og fra landejendommen. Virksomhedens advokat oplyste i forbindelse med varsling af nyt påbud, at vognmandsvirksomheden rådede over 17 lastbiler, hvoraf 11 stod parkeret om natten på landejendommen i lukkede haller. De øvrige 6 lastbiler natparkerede ikke på ejendommen, og de pågældende 6 lastbiler kørte sjældent til og fra landejendommen. Kommunen traf herefter afgørelse i sagen, hvor det blev afvist, at forholdet kunne anses for omfattet af planlovens § 37, hvorefter kommunen tog stilling til, om der

skulle meddeles landzonetilladelse i medfør af planlovens § 35, hvilket blev afslået i september 2019. Kommunen meddelte herefter, at vognmandsvirksomheden skulle bringes til ophør. Virksomheden påklagede kommunens afgørelse til Planklagenævnet, der traf afgørelse i august 2020 (j.nr. 19/07657). Klagesagens hovedspørgsmål var, om undtagelsen for overflødiggjorte driftsbygninger i planlovens § 37 fandt anvendelse, hvilket blev afvist af Planklagenævnet, som tillige opretholdt afslaget på landzonetilladelse. Vognmandsvirksomheden indbragte Planklagenævnets afgørelse for byretten, der foretog besigtigelse, hvor landejendommen fremstod pæn uden skæmmende forhold for omgivelserne. Byretten lagde til grund, at forholdene på besigtigelsestidspunktet ikke kunne tillægges betydning, da det afgørende var forholdene på tidspunktet for Planklagenævnets afgørelse. Byretten gennemgik forarbejderne til planloven § 37 og bemærkede, at vognmandsvirksomhed ikke er nævnt i lovforarbejderne. På baggrund af virksomhedens egne oplysninger om vognmandsvirksomhedens størrelse udtalte byretten, at vognmandsvirksomheden på afgørelsestidspunktet ikke kunne anses for en lille vognmandsvirksomhed omfattet af undtagelsen i planlovens § 37, hvorefter lovliggørelse af vognmandsvirksomheden var betinget af en landzonetilladelse i medfør af planloven § 35. Byretten fandt ikke grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets afgørelse om opretholdelse af afslaget, hvorefter Planklagenævnet blev frifundet.



RETTEEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 21. juni 2022

Sag BS-18915/2021-ROS

TOR UDLEJNING ApS
(advokat Susanne Graffmann)

mod

Planklagenævnet
(advokat Kim Christian Højmark ved
Advokatfuldmægtig Mie Bloch Gundersen, retssagsprøve)

Denne afgørelse er truffet af dommer Tove Horsager.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 15. februar 2021.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøger lovligt kan drive virksomhed med vognmandsforretning efter planlovens § 37 uden tilladelse fra kommunen og, hvis ikke, om der i såfald bør gives tilladelse hertil, jf. § 35 og endelig – hvis det heller ikke er tilfældet - om der kan gives landzonetilladelse på baggrund af, at vognmandsvirksomheden har ligget på stedet i en længere årrække.

Sagsøger, **Tor Udlejning ApS**, har fremsat følgende påstand:

PRIMÆRE PÅSTAND

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgers virksomhed er omfattet af Planlovens § 37, og således kan drives fra ejendommen matr. nr. ^x Bøgede By, Gørslev, beliggende ^{Adr. 1}, 4100 Ringsted uden at der kræves tilladelse fra kommunen.

Subsidiær påstand

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at såfremt tilladelse måtte være påkrævet efter Planloven, bør der gives tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 til drift af virksomheden beliggende i landzone.

Mere subsidiær påstand

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at betingelserne for tilladelse efter Planlovens § 35a er opfyldt, således at der i særlige tilfælde kan gives landzonetilladelse til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomhed, der før den 15. juli 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

Sagsøgte, **Planklagenævnet**, har fremsat påstand om frifindelse.

Retten har bestemt, at sagen ikke skal behandles efter reglerne om småsager.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af udskrift fra Erhvervsstyrelsen, at TOR Udlejning ApS blev stiftet den 18. februar 2015, og at de ultimative ejere er ^A , ^B og ^C . ^A er søn af ^B og ^C . Virksomheden var overtaget efter Express Biler.

Ejendommen, som vognmandsvirksomheden drives fra, er en landejendom beliggende i landzone til åbent land omgrænset af andre ejendomme og åbne marker. Området er omfattet af kommuneplan 2017-29. Det fremgår af kommuneplanen vedrørende retningslinjer for landområdet blandt andet:

" ...

1. Som hovedregel skal landområdet friholdes for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Nødvendige by-, trafik- og forsyningsanlæg, der kan begrundes i et væsentligt samfundsmæssigt behov, kan placeres i landområdet efter en afvejning med andre planmæssige interesser.

...

Arealinteresser i det åbne land:

1. De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål.

..."

Denne sag er en udløber af to tidligere sager. Den 18. august 2009 stadfæstede Naturklagenævnet kommunens afgørelse om, at der ikke kunne meddeles tilladelse til bibeholdelse af vognmandsvirksomheden. Det fremgik af Naturklagenævnets afgørelse, at den del af vognmandsvirksomheden, der kunne rummes inden for eksisterende overflødiggjorte bygninger til lager- og kontorformål var omfattet af planlovens § 37.

Kommunen meddelte påbud om ophør med driften af vognmandsvirksomheden. Dette påbud blev påklaget til Naturklagenævnet, som afviste klagen.

Den 29. marts 2011 stadfæstede Natur- og Miljøklagenævnet kommunens afgørelse om afslag på at anvende, herunder parkere op til seks erhvervsbiler på ejendommen.

Den 22. marts 2017 besøgte Køge Kommune ejendommen, og det hedder i tilsynsnotat af samme dato følgende:

”Tilsynsnotat - ^{Adr. 1} , 4100 Ringsted

Undertegnede har den 22. marts 2017 kl. 07.45 besøgt ejendommen ^{Adr. 1} med henblik på at konstatere, om der fortsat drives vognmandsvirksomhed fra ejendommen.

Der var ingen synlig aktivitet på ejendommen.

Fra grusvejen uden for ejendommen kunne der observeres:

- 6 personbiler
- 1 åben container
- 1 lukket container mærket Expres Bilerne
- 1 tom anhænger til skibscontainer
- Diverse materialer og redskaber; palleløfter, gaffel til lastbilkran.

Se desuden 5 fotos på de næste sider.

Dette svarer til det, der er observeret ved tidligere tilsyn - og billedet bekræftes af ortofotos fra 2015 og 2016. I perioden 2007-14 ses betydeligt flere lastbiler på de årlige ortofotos. Ifølge hjemmesiden www.expresbilerne.dk har denne virksomhed adresse på ^{Adr. 1} med 18 lastbiler.

Broen over motorvejen, der fører til ejendommen er pt. under udskiftning, hvilket har medført, at der kun er en smal kørebane det sidste stykke frem til ejendommen.

...”

I mail af 9. september 2018 fra ^D , som bor ^{Adr. 2}
 , Ringsted, til ^E , medlem af byrådet, hedder det:

"Hej ^E

Det er snart længe siden jeg har skrevet til dig (2013) – men pga. Kommu-
 nevalget hvor V overtog magten – manglede vi dig! Status på ^{vejnavn} er
 at - Expres bilerne STADIG køre i døgndrift 365 dage om året i 24 timers
 drift.

I mellemtiden er sket det at: ^B var så smart at gå konkurs for
 3-4 år siden, men også smart nok til at overlade alle lastbilerne til et nyt
 firma – kaldet TOR-udlejning.
 på samme adresse – ^{Adr. 1} – tror det er konen og børnene?

Vi beboere har fuldstændigt opgivet kampen – fordi der ikke sker en skid
 fra kommunen, eller politiet side mere! – går ud fra han også er sluppet for
 at betale de bøder på kr. 8000 om måneden han fik i Østre landsret – efter
 han gik konkurs?

Hele den dejlige varme sommer har jeg sovet med åbne vinduer, og blevet
 vækket hver 2. Time hele natten pga. En lastbil på vejen. Købte huset i
 1977 for at være på "Landet – hvor der var stille og roligt"

Håber du vil tage sagen op igen i kommunen?
 ..."

Den 4. juni 2019 sendte husstande i Bøgede følgende mail til Køge Kommune.
 Mailen blev benævnt som "støtteerklæring", og det hedder heri følgende:

"...

Husstandene i Bøgede by har modtaget kopi af: Varsel af påbud vedr.
 vognmandsvirksomhed på adr. ^{Adr. 1} 1 4100 Ringsted.

Vi har drøftet sagen internt og er noget uforstående over for dette. I for-
 hold til få år tilbage, er trafikken fra virksomheden reduceret betragteligt
 og vi, som de nærmeste naboer, føler os ikke væsentligt generet deraf.

Vi er blevet enige om at udtale vores uforbeholdne støtte til virksomhe-
 den.

Lovligheden vil vi ikke udtale os om, da vi ikke er i stand til at vurdere
 dette, men det er vigtigt for os at nævne at virksomheden ikke er til gene
 for os i nærområdet.

På vegne af husstandende:

Adr. 3 & 4

Adr. 1 & 5

Adr. 6

Adr. 7

..."

Støtteerklæringen er sendt efter påbud blev udstedt.

Den 24. juni 2019 sendte sagsøgers advokat, advokat Susanne Graffmann, et brev til Teknik- og Miljøforvaltningen i Køge Kommune, hvori det hedder blandt andet:

"Vedr.: TOR Udlejning ApS - og anvendelsen af ejendommen matr.nr. x Bøgede By, Gørslev.

Som tidligere bebudet skal jeg hermed fremkomme med en mere fyldestgørende beskrivelse af virksomheden, der drives fra ovennævnte ejendom, og samtidig fremsende en ansøgning om kommunal godkendelse med henvisning til Planlovens § 35a.

...

Tor Udlejning ApS ejer 17 lastbiler, hvoraf de 11 lastbiler "overnatter" på adressen ^{Adr. 1}, idet de opbevares i lukkede haller om natten. De øvrige 6 lastbiler, der ejes af Tor Udlejning ApS, køres af deres respektive chauffører hen til andre p-pladser for natten, og kommer således kun meget sjældent på ejendommen, når chaufførerne skal aflevere sedler til administrationen.

På ejendommen er der udover hallerne til opbevaring af lastbiler gamle bygninger, der anvendes til administration. Der er beskæftiget 1 % medarbejder med administration dagligt.

Ejendommen er opført i 1866 og ombygget gennem årene, men der er ikke opført nye bygninger de sidste 50 år på ejendommen.

Der foregår ikke salg fra ejendommen, hverken en detail eller en gros.

Bygningerne anvendes til administration, og hallerne anvendes til parke-ring af bilerne for natten. Der er i alt ansat 14 chauffører i virksomheden.

Virksomheden overtog langsomt den vognmandsvirksomhed, der var drevet fra adressen siden 2006. Der drives nu vognmandsvirksomhed i væsentligt mindre omfang end tidligere.

Tidligere var der således 29 biler, der kørte ud fra ejendommen dagligt. Der er således sket en reduktion med næsten 2/3 i forhold til aktiviteterne i 2008 til 2011.

Virksomheden har stedse søgt en god dialog med de omkringboende beboere, og er bekendt med, at 6 husstande overfor Køge Kommune har afgivet en erklæring, hvoraf det fremgår, at de ikke føler sig væsentligt generet af den aktivitet, der foregår fra ejendommen ^{Adr. 1}, 4100 Ringsted. Naboerne er enige i, at trafikken fra virksomheden er reduceret betragteligt, og at de nu ikke længere som de nærmeste naboer føler sig generet heraf.

På den baggrund er det umiddelbart opfattelsen, at virksomheden er omfattet af § 37 i Planloven og derfor kan drives fra ejendommen uden, at der kræves tilladelse fra kommunalt hold. Måtte kommunen være af anden opfattelse, skal denne henvendelse også betragtes som en anmodning efter Planlovens § 38, stk. 1, og man skal derfor anmode om kommunalbestyrelsens tilladelse til drift af virksomheden med det ovenfor anførte omfang. Subsidiært gøres det gældende, at betingelserne for tilladelse efter Planlovens § 35a er opfyldt, idet der har været drevet vognmandsvirksomhed fra ejendommen siden 2006.

Der er efter udformningen af Planlovens § 35a mulighed for at give mindre eksisterende vognmandsvirksomheder adgang til at drive virksomhed i landzone.

Virksomheden har netop et omfang, som ikke muliggør placering i et af kommunens transportcentre.

..."

Ved brev af 13. august 2019 fremkom sagsøgers advokat med supplerende bemærkninger til kommunen, og det hedder heri blandt andet:

"...

Min klient og jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå materialet fremsendt i anledning af vor anmodning om aktindsigt vedrørende ovennævnte ejendom.

Det fremsendte giver anledning til følgende i forhold til indlæg af 24. juni 2019 supplerende bemærkninger:

Det fremgår, at det alene er 1 grundejer - ejeren af ^{Adr. 2}, der har rejst indsigelser overfor anvendelsen af ejendommen matr.nr. ^x, Bøgede by, Gjørslev.

Dette ska sammenholdes med indholdet af mail af 5.juni 2019 til Køge kommune fra ^F på vegne husstandene i ^{Adr. 3}, ^{Adr. 4}, ^{Adr. 1}, ^{Adr. 5}, ^{Adr. 6} og ^{Adr. 7}, hvor disse 6 husstande udtaler at virksomhedens aktiviteter ikke er til gene for dem.

Sammenfattende er det fortsat opfattelsen, at virksomheden er omfattet af § 37 i Planloven og derfor kan drives fra ejendommen uden, at der kræves tilladelse fra kommunalt hold. Måtte kommunen være af anden opfattelse, er der ved brev af 24. juni 2019 fremsat ansøgning efter Planlovens § 38, stk.1, om kommunalbestyrelsens tilladelse til drift af virksomheden med det i brevet af 24. juni 2019 beskrevne omfang. Subsidiært gøres det fortsat gældende, at betingelserne for tilladelse efter Planlovens § 35a er opfyldt, idet der har været drevet vognmandsvirksomhed fra ejendommen siden 2006.
..."

Den 16. september 2019 meddelte Køge Kommune afslag på ansøgning om landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed på ^{Adr. 1}. Det hedder i afslaget blandt andet:

"...

Afgørelse

Klima og Planudvalget har på deres møde den 5. september 2019 behandlet landzoneansøgningen og besluttet, at der skal meddeles afslag på det ansøgte, da det er i strid med planlovens §35.

...

Historie

Nuværende ejer ^B købte i 2006 ejendommen ^{Adr. 1}, og står i dag fortsat registreret som ejer af ejendommen.

I 2008 gjorde naboer til ejendommen Køge Kommune opmærksom på, at der blev drevet vognmandsvirksomhed. Køge Kommune har siden 2008 modtaget adskillige klager fra beboerne i området. Klagerne har bl.a. handlet om utryghed pga. voldsom trafik, støj og støv fra gennemkørende lastbiler til og fra ^{Adr. 1}.

På den baggrund behandlede Teknik- og Miljøudvalget i 2008 en sag om lovliggørelse af vognmandsvirksomheden. Udvalget besluttede, at der ikke kunne meddeles tilladelse til vognmandsvirksomhed. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning blev påklaget til Naturklagenævnet, som stadfæstede kommunens afgørelse.

Herefter udstedte kommunen et påbud om lovliggørelse af forholdene. Påbuddet blev påklaget til Naturklagenævnet, som afviste klagen. Herefter bliver der fastsat en endelig frist til den 1. maj 2010 til at efterkomme påbuddet. Fristen blev ikke overholdt og derfor politianmeldte Køge Kommune vognmandsvirksomheden den 11. maj 2010. Dette medførte dagbøder frem til det politianmeldte firmas lukning og sagen blev henlagt af anklagemyndigheden.

...

Da Klima- og Planudvalget således har givet afslag på ansøgning om landzonetilladelse, er virksomhedens etablering på ^{Adr. 1} ulovlig og skal ophøre. Se varsle af 12. september 2019.

..."

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet, og det hedder i sagsøgers klageskrivelse af 3. oktober 2019 blandt andet:

"...

TOR Udlejning ApS ejer 17 lastbiler, hvoraf 11 lastbiler "overnatter" på adressen ^{Adr. 1}, idet de opbevares i lukkede haller om natten. De øvrige 6 lastbiler, der ejes af TOR Udlejning ApS, køres af deres respektive chauffører hen til andre P-pladser for natten, og kommer således kun meget sjældent på ejendommen, når chaufførerne skal aflevere sedler til administrationen. Al læsning og losning foregår således på andre adresser.

For de lastbiler, der "overnatter" på ejendommen, vil der kun være tale om en indkørsel om aftenen og en udkørsel om morgenen for at parkere på grunden.

På ejendommen er der, udover haller til opbevaring af lastbiler, bygninger der anvendes til administration. Her er 1½ medarbejder dagligt beskæftiget med administration af virksomheden. Ejendommen er opført i 1866, og ombygget gennemårene, og der er ikke opført bygninger på ejendommen de sidste 50 år. Fra ejendommen foregår der ikke salg, hverken detail eller engros. Der er i alt ansat 14 chauffører i virksomheden.

..."

Det hedder i sagsøgte, Planklagenævnets afgørelse af 17. august 2020 blandt andet:

"...

Kommunen begrundede afslaget på landzonetilladelse med, at etablering af Vognmandsvirksomheden, hverken med den ansøgte størrelse eller mindre størrelse, er forenelig med de interesser, som planloven skal varetage, herunder miljø og udnyttelse af eksisterende infrastruktur.

Kommunen vurderede, at den ansøgte virksomhed bør henvises til en placering i et af kommunens erhvervsområder, der er indrettet til de forhold, der kræves.

Kommunen lagde vægt på, at vognmandsvirksomheden må betegnes som værende en stor virksomhed, der genererer meget trafik på landeveje, der ikke er indrettet til det.

Kommunen lagde også vægt på, at den ulovlige virksomhed siden opstart i 2006 har været til stor gene for naboer i området, jf. registrerede klager.

...

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

...

3.2. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglene.

Undtagelse for overflødiggjorte driftsbygninger

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager og kontorformål mv., jf. § 37, stk. 1. Det samme gælder for andre overflødiggjorte bygninger, jf. § 37, stk. 2.

Hensigten med bestemmelserne er at give mulighed for en rimelig udnyttelse af bestående værdier i landzonen.

Bestemmelserne omfatter håndværks- og industrivirksomhed som f.eks. tømrer- og murervirksomhed, VVS-virksomhed, autoværksted, autoophugningsvirksomhed, klargøring af biler og reparation af landbrugsmaskiner. Bestemmelsen omfatter desuden liberale erhverv. Det vil sige erhverv, der består i tjenesteydelser, der ikke har med vareproduktion og vareomsætning at gøre, som f.eks. konsulentfirmaer, tegnestuer, revisionsfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner og klinikker, herunder dyreklinikker. Herudover omfatter bestemmelsen forenings- og fritidsformål som f.eks. yogastudier, naturskoler, naturvejledningscentre, lokalhistoriske foreninger, spejdere samt klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber og lignende klubber og foreninger. Der kan også etableres en mindre butik, med hvilket der menes en butik på op til 250 m².

Hotel- og restaurationsvirksomhed er ikke omfattet af bestemmelserne. Det samme gælder vognmandsvirksomheder, entreprenørvirksomhed, nedknusningsanlæg og hestepensioner. Herudover gælder bestemmelsen ikke for behandlingshjem.

Der kan efter bestemmelsen etableres flere virksomheder i én eller flere bygninger på samme ejendom, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

Planklagenævnets vurdering

I den konkrete sag er der tale om en vognmandsvirksomhed, og virksomheden er derfor ikke omfattet af bestemmelserne. Det ansøgte kræver dermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Det er i den forbindelse uden betydning, at vognene kun holder på ejendommen om natten.

Der vil dog kunne etableres lager og/eller kontor efter bestemmelsen, jf. også Naturklagenævnets afgørelse af 18. august 2009.

3.3. Generelt om landzonetilladelser

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn

og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præsedensvirkning).

3.4. Generelt om vognmandsvirksomhed

Etablering af en vognmandsvirksomhed er en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, navnlig fordi en sådan virksomhed medfører trafik fra og til den ejendom, hvortil den er knyttet, og parkering af lastvogne eller lign. køretøjer på ejendommen.

Planklagenævnet forstår vognmandsvirksomhed som en fragtvirksomhed, der tilbyder en serviceydelse, som består i at fragte gods eller materialer fra a til b for tredjemand. Derudover kan der eventuelt ske midlertidige, jævnligt tilbagevendende oplag af tredjemands gods eller materialer i forbindelse med en vognmandsvirksomhed.

Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. vognmandsvirksomhed, bør som hovedregel placeres i byzone/erhvervsområder, hvor infrastrukturen er bedst. Det samme gælder ændret anvendelse af arealer og eksisterende bygninger til vognmandsvirksomhed.

Efter planlovens § 35 a kan kommunen i særlige tilfælde kan give landzonetilladelse til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomhed, der før den 15. juli 2017 har ligget på stedet i en længere årrække. Det er i den forbindelse en forudsætning, at etableringen har været lovlig efter planloven, f.eks. efter en landzonetilladelse.

Bestemmelsen er møntet på eksisterende virksomheder, der har ligget på stedet en længere årrække. Det er derfor fortsat ikke hensigten, at større vognmandsvirksomheder kan få landzonetilladelse til at flytte ud i det åbne land.

3.5. Planklagenævnet vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at der ikke kan gives tilladelse til det ansøgte, idet det vil stride imod de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages i området.

Nævnet lægger vægt på, at der er tale om en landzonetilladelse til et ikke-primært erhverv i form af vognmandsvirksomhed. Området er udlagt til jordbrugs- og naturområder, ikke erhverv. Forholdet er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for lokalisering af erhverv.

Der er desuden tale om en virksomhed af en vis størrelse, hvilket medfører en øget trafik på forholdsvis smalle veje til og fra ejendommen, som ikke er indrettet til kørsel med store vogne.

Der er desuden ikke tidligere givet en landzonetilladelse til virksomheden, men der er derimod tidligere givet afslag på at drive vognmandsvirksomhed på ejendommen, hvilket nævnet har stadfæstet. Nævnet finder derfor ikke, at ansøgeren kan have en forventning om at kunne få en landzonetilladelse. Planlovens § 35 a finder heller ikke anvendelse, idet virksomheden ikke er lovligt etableret efter planloven.

Nævnet lægger desuden vægt på hensynet til at undgå præcedens.

3.6. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Køge Kommunes afgørelse af 16. september 2019 om afslag på landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed på ejendommen ^{Adr. 1}, 4100 Ringsted.

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

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget ejendommen.

Forklaringer

Der er under sagen afgivet partsforklaring af ^B og vidneforklaring af ^F.

^B har forklaret, at han siden den 27. juni 1977 har drevet vognmandsvirksomhed. I 2015/2016 ville de lave generationsskifte. Han havde to

drengene, ^G og ^A, og det var dem, der startede sagsøger, Tor Udlejning ApS. Han havde lukket sin virksomhed. Han var selvfølgelig selv med. I dag er han selv 70 år, og det er hans kone også.

I 2020 skete der en arbejdsulykke, som gik ud over ^G, som døde, og de ville herefter gerne hjælpe ^A. Derfor blev ejerforholdet, at han og hans kone hver ejede 25 % og ^A resten. De hjalp ham i virksomheden. Før havde de ikke noget med TOR at gøre.

Express biler var hans egen virksomhed. Det har aldrig været et anpartsselskab. Det var ^B ApS, der havde det som binavn. Det blev lukket ned på grund af økonomien.

De beskæftiger i TOR også chauffører, som har været ansat i Olsen og har været der i mere end 20 år. Det er ^A, der er direktør og tegner selskabet sammen med enten ham selv eller hans kone. De kører for flere forskellige virksomheder, hvoraf de største er f.eks. ^{Virksomhed}, Aldi, DSV, og så har de også nogle ad hoc kunder. I høsten kører de med korn. De har flyttet fem biler til Jylland, men de har ikke kontor der. Bilerne kommer ikke hos dem, og der er ikke kommet flere biler til.

Chaufførerne møder typisk ind om morgenen kl. 04.00-04.30 og kører omkring kl. 05.00. De kører kun med trækkere, ingen trailere. De kommer tilbage mellem kl. 14.00 og 18.00, og chaufførerne holder derefter fyrraften. De kommer ikke hjem i løbet af dagen. De har heller ikke noget lager eller omlastning på stedet. Der er ingen trafik om lørdagen, men der er én bil, der kører søndag eftermiddag. Den kommer først igen om fredagen. Det er lavet om i forhold til, hvordan det var på tidspunktet for Planklagenævnets afgørelse. På det tidspunkt kørte de også om morgenen og kom tilbage om aftenen, men der var ikke noget lørdag og søndag. Der er heller ikke noget i helligdagene. Der er kun en vejmulighed, og det er gennem Bøgede by for at komme op til motorvejen. ^{vejnavn}

bliver til en grusvej længere oppe til den anden side, men der er vægtbegrænsning, så den vej kan de ikke komme. Så er der en grusvej til højre op til ^{Virksomhed 1}

. Det er en markvej, og ^{Virksomhed 1} ville aldrig finde sig i, at de kørte den vej. Han har undersøgt mulighederne for at få en plads i Køge, men i øjeblikket er der ikke noget ledigt. De har selv 5.000 m², men hvis de skal have en plads i Køge, så skal de have 100.000 m², og det har de ingen mulighed for at købe. Ringsted Kommune kan heller ikke tilbyde noget. Han undersøger det jævnlige. Han havde sat sin lid til ændringen af planloven. Siden afgørelsen i Planklagenævnet, er virksomheden blevet meget mindre. Han har ikke søgt kommunen igen, da han føler, at de har rendt panden mod en mur. Han ved ikke, hvor meget der skal til, for at de accepterer.

Naboerne er vældig søde, og de har det fint med naboerne. Brevet fra dem til kommunen kom ud af den blå luft. Naboerne havde fået mail om påbud fra kommunen. Det er Bøgedegruppen, der har skrevet. Han har aldrig talt med klageren, ^D, og han ved ikke, hvem det er.

Lastbilerne er lukket inde, og de skæmmer ikke området.

På naboejendommen kommer der også lastbiler. Han ved ikke, hvornår de kører. Naboen driver ikke landbrug. ^{Virksomhed 1} kører også igennem, når der skal køres rullegræs ud. Det er lastbiler på 32 tons, og de kører der året rundt.

Han har ikke været i dialog med kommunen om en anden adgangsvej. Det tror han ikke, at kommunen vil være med til. ^{Virksomhed 1} kører cirka to gange om dagen. Der er mere støj nu, hvor toget også er kommet til at køre tæt på. Det er mest om natten. ^D var meget aktiv med at få det i medierne, og TV2 havde været på stedet for at filme. Problemerne for dem er de bump, der er på vejen, hvor man bliver nødt til at bremse ned og gasse op bagefter. Der er ikke andre, der har klaget til kommunen bortset fra ^D. Den bil, der kører søndag eftermiddag, kører kl. 14.00 og kommer ikke hjem før fredag. Der kan være en 10-11 lastbiler (trækkere) i laden. I værkstedet kan der holde 4. Der er kun 6 lastbiler nu, og han føler ikke, at det er en stor virksomhed længere. Da han startede virksomheden, der lå den i Brønshøj. Derefter flyttede den til Ejby og senere i 2003 flyttede man lageret til ^{vejnavn}. I 2006 blev han tilbudt at købe ^{Adr. 1}, og så flyttede han også virksomheden. På tidspunktet for Planklagenævnets afgørelse havde de 11 biler, og nu er der 6-7 stykker.

^F har forklaret, at han bor ^{Adr. 6}, og det har han gjort siden 1998. Ejendommen er på omkring 9.000 m². Der er tale om et nedlagt landbrug, hvor han har en hundetræningsbane og en grillhytte. Vognmandsvirksomheden generer ikke, og bilerne kører stille og roligt, og de er hensynsfulde. Der er tale om en offentlig vej, og han oplever det vel 2-4 gange om dagen.

Vidnet udpeger sit hus på det fremlagte kort.

Der kører en del privatbilister igennem. Han tror, at Leopold Græs mest kører ud til den anden side af Ringvejen. Naboen arbejder som VVS-mand og kører varevogn, og der er en gulvlægger i nr. ^y. Han ved ikke noget om udlejning i nr. ^y, men han ser en lastbil køre dertil 2 gange om dagen. Han synes, at der kørte flere biler fra sagsøger tidligere. Det er mere end 3 år siden. Han synes ikke, der er nogen belastning.

Han kender ikke ^D. Der var for et par år siden en fjernsynsudsendelse og noget palaver, og det fik ham til at sende den mail fra Bøgedegrup-

pen i juni 2019. De lavede en støtteerklæring. Ingen af dem har fortrudt, at de har sendt den. Der er en Facebookgruppe, der hedder ^{vejnavn} .

Han kan ikke huske, hvordan de fik at vide, at der var givet påbud. Han tror, at ^B sagde det, men han har nok fået noget på tryk. Han synes, at motorringvejen støjer mere end jernbanen, men udover hundeglam, så er der ikke meget støj der.

Han tror, at VVS-manden er medlem af Facebookgruppen, men han ved ikke, om ^D er medlem. Han havde set på TV Lorry, at vejen var blokeret for lastbiler, og det blev han noget forarget ovre. Grusvejen er gennemgående. Man kan godt køre ud af den. Tidligere var der flere biler. Han har opfattet det sådan, at der også kom private for at hente rullegræs hos ^{virksomhed 1} . Der kan også komme en lastbil en gang imellem til ^{virksomhed 1} .

Vidnet selv er teknisk supporter i G4S, og han møder kl. 08.00 og skal køre kl. 06.45 og er tilbage kl. 17.00.

Parternes synspunkter

TOR UDLEJNING ApS har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Til støtte for den primære påstand gøres det gældende, at virksomheden er omfattet af § 37 i Planloven, og derfor lovligt kan drives fra ejendommen uden at der kræves kommunal tilladelse efter Planloven.

Der er således ikke tale om nogen større vognmandsvirksomhed, men en meget beskeden en af slagsen, og der er ikke behov for opstilling af containere eller andet, ligesom trafikken til og fra ejendommen er begrænset.

Det er derfor opfattelsen, at denne virksomhed er omfattet af de aktiviteter, der i henhold til Planlovens § 37, stk. 1 og 2 kan etableres uden landzonetilladelse i overflødiggjorte tidligere landbrugsbygninger, og også som sådan har været etableret og/eller videreført af en tidligere etableret virksomhed siden 13. november 1997.

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende, at eftersom virksomheden ikke generer sine omgivelser, er der ikke er noget, der taler imod at virksomheden kan opnå tilladelse efter Planlovens § 35 til at drive virksomhed i landzonen.

Det gøres i den forbindelse gældende, at det ikke er muligt for virksomheden at flytte til et større erhvervsområde i f.eks. Køge eller Ringsted, idet priserne på erhvervelse af jord/leje af jord disse steder vil betyde, at virk-

somheden må lukke, afvikle sine aktiviteter, og opsige sine 14 medarbejdere.

Til støtte for den mere subsidiære påstand om tilladelse efter § 35a i Planloven gøres det gældende, at virksomheden har overtaget biler fra en tidligere på stedet liggende vognmandsvirksomhed, Expres Bilerne Sjælland ApS, der har ligget på ejendommen siden 2006.

Der foregår ingen jord- eller gruskørsel til og fra ejendommen, og der er kun én nabo, som har rejst indsigelser overfor kommunen, der derved er blevet gjort opmærksom på aktiviteten, der har ført til denne sag.

Endelig gøres det gældende at lighedsprincippet er tilsidesat i denne sag. Det er opfattelsen, at var det blevet iagttaget, var såvel Køge kommune som Planklagenævnet kommet til et andet resultat.

Såvel Køge Kommune som Planklagenævnet har udvist et skøn i denne sag i deres fortolkning af Planlovens § 37, stk. 1, og Planlovens § 35, samt endelig ved vurdering af, hvorvidt Planlovens § 35a kunne finde anvendelse på ejendommen.

Det gøres gældende, at uanset at ligebehandlingsprincippet efter forvaltningsloven ikke har været påberåbt overfor de tidligere offentlige myndigheder, herunder Planklagenævnet, der har haft sagen til vurdering, så er dette forhold omfattet af rettens prøvelse i sagen.

Uanset at der er oplysninger om, at Planklagenævnet ikke er bekendt med de konkrete forhold omkring virksomheden ^{virksomhed 1} forhold, er det opfattelsen, at denne virksomheds forhold, der er beliggende i umiddelbart nærhed og anvender samme adgangsvej gennem boligområde, er relevante at inddrage i vurderingen i denne sag.

De klager, som Køge Kommune i første række har modtaget, går netop på benyttelsesgraden af ^{vejnavn}, som går gennem et beboelseskvarter. Det er sagsøgers opfattelse, at de pågældende beboere ikke under deres iagttagelser har kunnet skelne biler fra virksomheden ^{virksomhed 1} fra biler kommende fra sagsøgers virksomhed. Det er ligeledes sagsøgers opfattelse, at aktiviteterne fra ^{virksomhed 1} har en væsentlig højere sekvens end aktiviteten fra sagsøgers virksomhed.
..."

Planklagenævnet har i sit påstandsdokument anført:

"...

4.1 Overordnet anbringender

Til støtte for påstanden om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 17. august 2020 er lovlig og gyldig.

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

Planklagenævnet har med rette stadfæstet Køge Kommunes afslag på landzonetilladelse af 16. september 2019 om afslag på landzonetilladelse til vognmandsvirksomhed på ejendommen beliggende ^{Adr. 1} , 4100 Ringsted, matr.nr. ^x Bøgede By, Gørslev.

Der er ikke i forbindelse med nærværende retssag fremkommet nye oplysninger, der bør føre til en tilsidesættelse af Planklagenævnets afgørelse.

4.2 Oplysninger om virksomhedens ændrede forhold er uden betydning

Sagsøgeren har under nærværende retssag oplyst, at der er sket en ændring i aktiviteterne omkring ejendommen siden indlevering af stævning i sagen, idet antallet af overnattende lastbiler er reduceret fra 11 til 6 lastbiler fra søndag til fredag og fra 11 til 7 lastbiler fra fredag til søndag. Hertil kommer 2 lastbiler, som ejeren, ^B , kører med fra adressen, hvor han efter det oplyste også bor.

På baggrund af det af sagsøgeren oplyste om virksomhedens ændrede forhold, opfordrede Planklagenævnet sagsøgeren til at redegøre for, om retssagen fortsat var aktuel. Sagsøgeren har hertil oplyst, at retssagen fortsat er aktuel.

Det gøres gældende, at oplysninger om virksomhedens ændrede forhold, som er indtrådt efter Planklagenævnets afgørelse, er uden betydning for rettens prøvelse, og at en sådan udvikling ikke kan tilsidesætte nævnets afgørelse.

Det som retten skal prøve er, om nævnet har bedømt sagens faktiske forhold korrekt på det tidspunkt, hvor nævnet traf afgørelse, jf. UfR 2001.1677 H og UfR 2021.3664 H. Nævnets afgørelse skal alene kendes ugyldig, hvis den er behæftet med en retlig fejl eller mangel.

Hvis sagsøgeren mener, at de ændrede forhold fører til, at sagsøgeren har krav på landzonetilladelse efter planlovens § 35, må sagsøgeren rette henvendelse til Køge Kommune.

4.3 Sagsøgerens virksomhed er ikke omfattet af planlovens § 37

Sagsøgeren gør principalt gældende, at sagsøgerens virksomhed er omfattet af planlovens § 37, og derfor kan drives fra ejendommen uden landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Efter planlovens § 37, stk. 1, kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager og kontorformål mv., uden at dette kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Det samme gælder for andre overflødiggjorte bygninger, jf. planlovens § 37, stk. 2.

Planklagenævnet har med rette fundet, at der i nærværende sag er tale om vognmandsvirksomhed, og at vognmandsvirksomhed ikke er omfattet af bestemmelserne. Planlovens § 37 er en undtagelse fra det generelle tilladelseskrav i § 35, og det følger af almindelige forvaltningsretlige principper, at en undtagelsesbestemmelse ikke bør fortolkes udvidende. Det er på den baggrund Planklagenævnets opfattelse, at udtrykket "m.v." i planlovens § 37, stk. 1, skal fortolkes snævert, således at bestemmelsen er begrænset til virksomheder, der udtrykkeligt er nævnt i loven eller forarbejderne, samt til virksomheder, som i alt væsentligt (påvirkning af omgivelser mv.) må sidestilles hermed, jf. også MAD2005.405NKN. Dette flugter desuden med planlovens udgangspunkt om, at erhvervsvirksomheder bør placeres i erhvervsområder i overensstemmelse med planlægningen.

Det er uden betydning, at der – efter sagsøgerens opfattelse - ikke er *"tale om nogen større vognmandsvirksomhed, men en meget beskeden en af slagsen"*, og at der ikke er *"behov for opstilling af container eller andet, ligesom trafikken til og fra ejendommen er begrænset"*, jf. stævningen, side 3. Det bemærkes dog hertil, at sagsøgeren i stævningen, side 2, har oplyst, at virksomheden ejer 17 lastbiler, hvoraf 11 lastbiler på daværende tidspunkt overnattede på ejendommen. Dette blev også oplyst af sagsøgeren i sin ansøgning til Køge Kommune, jf. nævnets afgørelse, afsnit 2.3 (bilag 5, side 3) og har været lagt til grund ved nævnets behandling af klagesagen.

4.4 Der kan ikke meddeles landzonetilladelse til det ansøgte

Sagsøgeren gør subsidiært gældende, at der skal meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, såfremt landzonetilladelse er påkrævet.

Planklagenævnet har med rette fundet, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte efter planlovens § 35, idet det vil stride imod de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages i området.

Planklagenævnet har ved sin vurdering korrekt lagt vægt på, at området er udlagt til jordbrugs- og naturområde og ikke til erhverv i form af vognmandsvirksomhed, hvorfor forholdet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for lokalisering af erhverv, jf. bilag D, side 11 og 15. Virksomhedens størrelse medfører desuden en øget trafik på forholdsvis smalle veje til og fra ejendommen, som ikke er indrettet til kørsel med store vogne (bilag C).

Det kan ikke føre til et andet resultat, at en række omboende ikke føler sig væsentligt generet af virksomheden, jf. udtalelsen i bilag 6, side 49, ligesom oplysningen om, at det ikke er muligt at flytte virksomheden på grund af priserne på erhvervsjord (økonomisk hensyn), heller ikke kan tillægges vægt.

Planklagenævnet har i forbindelse med sin vurdering også lagt vægt på hensynet til at undgå præcedens.

4.5 Planlovens § 35 a finder ikke anvendelse

Sagsøgeren gør mere subsidiært gældende, at betingelserne for at meddele tilladelse efter planlovens § 35 a er opfyldt.

Det gøres hertil gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at Planlovens § 35 a ikke finder anvendelse, idet hverken den nuværende eller den tidligere virksomhed på ejendommen er eller har været lovligt etableret efter planloven. Der henvises til Naturklagenævnets afgørelse af 18. august 2009 (bilag E) og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 29. marts 2011 (bilag F).

4.6 Lighedsgrundsætningen

Sagsøgeren har under retssagen opfordret Planklagenævnet *"til at vurdere, om der ved behandlingen af nærværende sag i forhold til situationen omkring Leopolds Rullegræs cvr nr. 1077 3784 sker tilsidesættelse af ligebehandlingsprincippet efter Forvaltningsloven"*.

Hertil bemærkes, at forholdet ikke har været gjort gældende i klagesagen for Planklagenævnet. Planklagenævnet har således ikke i den indbragte afgørelse af 17. august 2020 (bilag 5) taget stilling til spørgsmålet om, hvor-

vidt ligebehandlingsprincippet (lighedsgroundsætningen) kan føre til, at der skal meddeles landzonetilladelse til sagsøgers virksomhed.

Planklagenævnet begrænser efter fast praksis, der har oprindelse i § 12 a, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet, jf. lovbekendtgørelse nr. 1205 af 28. september 2016, sin prøvelse af en afgørelse til de forhold, der er klaget over, og til åbenbare og væsentlige retlige mangler. Det gøres på denne baggrund gældende, at rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 17. august 2020 (bilag 5) ikke kan udstrækkes til at omfatte prøvelse af forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i nævnet. Planklagenævnet er derfor ikke rette sagsøgte i forhold til det nye synspunkt om lighedsgroundsætningen, jf. MAD2007.117 Ø.

Hvis retten måtte finde, at prøvelsen også omfatter forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i Planklagenævnet, gøres det i anden række gældende, at det anførte om lighedsgroundsætningen ikke kan føre til, at nævnets afgørelse skal tilsidesættes som ugyldig.

Planklagenævnet er ikke bekendt med de konkrete forhold omkring virksomheden, ^{virksomhed 1} . Det bemærkes dog, at virksomheden ^{virksomhed 1} ifølge oplysninger fra CVR har eksisteret på adressen ^{Adr. 8} , 4100 Ringsted siden 1986 under branchekoden "014120 Anlægsgartnerier" (bilag G). I dag er virksomheden registreret under branchekoden "813000 Landskabspleje" (bilag G, side 1). Der er således ikke tale om en sammenlignelig virksomhed. Det af sagsøger anførte om, at "denne virksomheds benyttelsesgrad af ^{vejnavn} nogenlunde svarer til [sagsøgerens] benyttelse", fremstår i øvrigt udokumenteret og er ikke et forhold, der i sig selv berettiger sagsøgeren til at få meddelt landzonetilladelse.
..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Forholdene på ejendommen i dag

Retten har som nævnt ovenfor besigtiget ejendommen samme dag, som hovedforhandlingen fandt sted.

Ejendommen fremstod pæn og ryddelig, og de trækere (lastbiler uden trailer), der var på ejendommen, var placeret i en lade/hal, således at de ikke var synlige. På ejendommen var et par kornvogne placeret i det fri, men skærmet af træer. Endvidere var der et par containere, som efter det oplyste ikke vedrørte

vognmandsvirksomheden. Alt i alt var der ikke noget på ejendommen, der var skæmmende for omgivelserne.

^{vejnavn} fremstod som en relativ smal vej, men ikke atypisk for en mindre betydende vej i landzone. På vejen var der nogle "bump" blandt andet i nærheden af ^{Adr. 2}. Husene på vejen lå fortrinsvis lidt tilbagetrukket fra vejen.

Uanset hvordan de aktuelle forhold er i dag på ejendommen, og uanset at retten lægger til grund, at antallet af lastbiler, som er tilknyttet ejendommen, er reduceret i forhold til tidligere, samt at der ikke ses at være aktuelle klager over sagsøgers virksomhed, er det ubestridt, at det, som retten skal tage stilling til, er Planklagenævnets afgørelse og hermed det grundlag, som forelå for nævnet.

De efterfølgende ændringer tager retten ikke stilling til, og sagsøger må derfor henvises til at indgive ny ansøgning til kommunen.

Ad sagsøgers principale påstand

Det hedder i planlovens § 37, stk. 1, og 2:

"Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af,

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder."

Det hedder i lovforslaget til ændring af planloven (LFF 2017 121) om denne undtagelsesbestemmelse blandt andet:

”Da der er tale om en undtagelsesbestemmelse, fortolkes begrebet »m.v.« snævert. Undtagelsens anvendelsesområde er således begrænset til de virksomheder, som udtrykkeligt er nævnt i loven eller i forarbejderne, eller som i alt væsentligt må sidestilles hermed. Ifølge praksis omfatter undtagelsen liberale erhverv og forenings og fritidsformål i bred forstand, men ikke hotel- og restaurationsvirksomhed eller etablering af hestepensioner eller hundekenneler m.v.”

På tidspunktet for sagsøgtes afgørelse kan vognmandsvirksomheden, således som den er beskrevet af sagsøger selv, ikke betragtes som en lille vognmandsvirksomhed, som kan antages at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen, hvori vognmandsvirksomheder slet ikke er nævnt. Retten finder derfor ikke grundlag for at tilsidesætte sagsøgtes afgørelse om, at sagsøgers virksomhed kræver tilladelse efter planlovens § 35.

Sagsøgers subsidiære påstand om, at der bør meddeles sagsøger tilladelse
Som anført af sagsøgte må der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Sagsøgte har i den forbindelse blandt andet henvist til bemærkningerne til loven (dels LFF nr. 76 af 23. januar 1991 og dels LFF nr. 121 af 25. januar 2017) om formålet med at forhindre byspredning, og hensynet til landskabelige og samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn. Det er anført, at der lægges stor vægt på lovens formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset, ligesom der i overvejelserne indgår præcedenshensyn.

Sagsøgte lagde vægt på, at vognmandsvirksomhed ikke er et primært erhverv i landzone, og at området var udlagt til jordbrugs- og naturområder.

Sagsøgte har i forhold til sagsøgers virksomhed på tidspunktet konkret vurderet, at der var tale om en virksomhed af en vis størrelse, som medførte trafik på forholdsvis smalle veje til og fra ejendommen, som ikke er indrettet til kørsel med store vogne.

Retten finder ikke grundlag for at tilsidesætte nævnets skøn, som retten finder, hviler på et sagligt grundlag byggende på forholdene, som de var på tidspunktet for nævnets afgørelse.

Retten tager ikke stilling til om den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning skulle være overtrådt af nævnet i forhold til virksomheden ^{virksomhed 1}, allerede fordi, vidnet ^F har forklaret, at denne virksomhed i hvert fald i vidt omfang benytter/benyttede en anden adgangsvej, når virksomheden kører/kørte med rullegræs, hvorfor spørgsmålet ikke findes relevant.

Sagsøgers mere subsidiære påstand

Det hedder i planlovens § 35 a, som kom ind i loven i 2017:

”Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.”

Det hedder i betænkning over lovforslaget (LFB 2017 121) blandt andet vedrørende bestemmelsen:

”Kommunalbestyrelserne kan efter planloven meddele landzonetilladelse til etablering af vognmandsvirksomheder baseret på en konkret afvejning af, om tilladelsen vil være forenelig med de interesser, planlovens landzonebestemmelser tilsigter at varetage, herunder f.eks. hensyn til at undgå spredt bebyggelse, hensyn til landskab og miljø, udnyttelse af eksisterende infrastruktur m.v. Større vognmandsvirksomheder bør som hovedregel henvises til planlagte erhvervsområder i byerne. Det skyldes, at etablering af større vognmandsvirksomheder i landzone kan medføre en væsentlig ændring i det omgivende miljø, hvilket bl.a. kan genere naboer. Vognmandsvirksomheder kan typisk ikke etableres i bestående bygninger, men har behov for oplagsplads til biler, containere m.v., ligesom de ofte medfører betydelig tung trafik. I landzone uden for byerne er der dog flere steder vognmandsvirksomheder, der har brugt en længere årrække på at opbygge deres virksomhed et bestemt sted. Det er virksomheder, der af historiske årsager har ligget det pågældende sted og nu er så store, at ekspansion vil ligge ud over det, der i almindelighed kan gives landzonetilladelse til. Det foreslås i § 35 a, at det skal være muligt, at de pågældende eksisterende virksomheder, som er etableret før den 15. juni 2017 og har ligget det pågældende sted i mere end 10 år, kan blive liggende på baggrund af en landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen og således spare virksomheden for etableringsomkostninger ved flytning til et erhvervsområde i byerne. Der vil fortsat skulle ske en afvejning af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige

*interesser, f.eks. trafikale hensyn og hensyn til naboer.
 Det er således ikke hensigten, at virksomhederne skal kunne vokse ubegrænset på stedet på baggrund af landzonetilladelser. Hvis virksomheden f.eks. har en betydelig bilpark (skønnet ud over 15-20 lastbiler m.v.), der belaster området og vejnettet med betydelig tung transport, eller hvis yderligere ekspansion på stedet vil medføre væsentlige ændringer i det omgivende miljø og lign., bør virksomheden henvises til et erhvervsområde i byerne.
 § 35 a er som anført møntet på eksisterende virksomheder, der har ligget på stedet en længere årrække. Det er derfor fortsat ikke hensigten, at større vognmandsvirksomheder kan få landzonetilladelse til at flytte ud i det åbne land.”*

Retten finder ikke, at der kan være tvivl om, at bestemmelsen er møntet på vognmandsvirksomheder, der lovligt har været etableret i landzone. Det har sagsøger ikke været, jf. det ovenfor refererede om tidligere afgørelser.

Derfor findes der heller ikke at kunne gives sagsøger medhold efter denne bestemmelse.

Sagsøgte frifindes derfor.

Sagsomkostninger

Da sagsøger har tabt sagen, skal sagsøger betale sagsomkostninger til sagsøgte, Planklagenævnet.

Sagens skønsmæssige værdi er ansat til 10.855 kr. svarende til sagsøgers egenkapital for 2019. Retten finder imidlertid ikke denne værdi kan danne grundlag for beregning af sagsomkostninger henset til sagens betydning og omfang.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, betydning, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 40.000 kr. Planklagenævnet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Planklagenævnet, frifindes.

Sagsøger, TOR UDLEJNING ApS, skal til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med 40.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.