

MRF 2022.244

Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2022, j.nr. 21/13718

Afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til overskridelse af bygningshøjde med 13 cm ikke i strid med proportionalitetsprincippet. Lovliggørelsespåbud ophævet, da der ikke var sket forudgående varsling med den fornødne klarhed. Dissens.

I marts 2017 gav Gladsaxe Kommune byggetilladelse til bl.a. bygning af tagetage og garage på E's enfamilieshus. Ejendommen var omfattet af en lokalplan fra 1991, der bl.a. bestemte, at bebyggelseshøjde over terræn ikke måtte overstige 8,5 m, og det fremgik af byggetilladelsen, at højden på det tilladte byggeri var 8,44 m fra niveauplan. Efter at E i september 2021 indsendte materiale til færdigmelding af byggeprojektet, blev kommunen opmærksom på, at tagryggen på det ene tag ved en fejl var 8,63 m målt fra niveauplan og dermed overskred bygningshøjden efter lokalplanen med 13 cm. I oktober 2021 meddelte kommunen afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplanen til bygningshøjden og gav samtidig E påbud om fysisk lovliggørelse, så bygningshøjden ikke oversteg 8,5 m. E påklagede afslaget og lovliggørelsespåbuddet og gjorde bl.a. gældende, at kravet om fysisk lovliggørelse var uproportionalt og ville medføre et stort værdispild, og at E i god tro havde sat sin lid til, at entreprenøren ville overholde de gældende forskrifter, hvilket entreprenøren også havde tilkendegivet over for kommunen. Planklagenævnets flertal (7 mod 4) fandt, at afslaget på lovliggørende dispensation ikke var i strid med proportionalitetsprincippet, og lagde bl.a. vægt på, at E havde bygget i strid med byggetilladelsen, at kommunen gentagne gange under byggearbejdet havde indskærpet, at den tilladt bygningshøjde skulle overholdes, samt at overskridelsen skyldtes forhold, der måtte tilregnes E eller de af ham antagne håndværkere, rådgivere, entreprenører mv. Flertallet lagde endvidere vægt

på, at der i den konkrete sag var tilstrækkeligt tungtvejende planlægningsmæssige interesser i at håndhæve lokalplanens bestemmelse om bebyggelseshøjde, som ifølge kommunen havde til hensigt at begrænse bygningers volumen i landskabet. Flertallet udtalte videre, at "[h]ensynet til at undgå eller begrænse et værdispild er som udgangspunkt sagligt, men står i modsætning til hensynet til retshåndhævelsen, som normalt må veje tungt. I vurderingen af den enkelte sag indgår også overvejelser om den mulige præcedensvirkning". Efter flertallets opfattelse kunne det derfor ikke føre til et andet resultat, at der ville være et betydeligt værdispild ved fysisk lovliggørelse i den konkrete sag, idet E – eller E's entreprenør – vidste, at forholdet var ulovligt. Mindretallet fandt omvendt, at afslaget på dispensation var i strid med proportionalitetsprincippet, da der var tale om en mindre overskridelse, som havde begrænset betydning for naboer og for områdets karakter, ligesom en fysisk lovliggørelse måtte antages at medføre et betydeligt værdispild. Et enstemmigt nævn fandt herefter, at kommunens afslag på dispensation var truffet på grundlag af en konkret vurdering ud fra saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn. Nævnet kunne derfor ikke give medhold i klagen over afslaget på lovliggørende dispensation. Planklagenævnet ophævede dog kommunens lovliggørelsespåbud, idet kommunen ikke med den fornødne klarhed havde varslet påbuddet over for E, inden det blev meddelt.

Kommentar: Sagen er blandt flere andre sager, herunder **MRF 2021.369/2 Pkn**, omtalt i Planklagenævnet Orienterer (PKNO) nr. 28 fra december 2022 om proportionalitet og værdispild. Afgørelsen viser, at udgangspunktet på planlovens område er, at en kommune kan kræve et ulovligt forhold fysisk lovliggjort, såfremt kommunen ikke ville have meddelt forudgående dispensation til forholdet, og at kun tungtvejende modstående interesser fører til, at kommunen afskæres fra at kræve lovliggørelse. Denne afvejning er styret af proportionalitetsbetragtninger og må også inddrage det samfundsmæssige værdispild ved en lovliggørelse og ejerens viden om det ulovlige forhold. Det fremgår ikke af Planklagenævnets afgørelse i ovenstående sag, at nævnet vurderede, om overskridelsen af bygningshøjden med 13 cm var af så underordnet betydning, at forholdet var omfattet af planlovens § 51, stk. 3, 2. led. Forklaringen herpå er formentlig den, at planlovens § 51, stk. 3, alene indebærer,

MRF 2022.244

*at kommunen ikke har pligt til at håndhæve lokalplanen, hvis der er tale om et forhold af underordnet betydning, hvorimod kommunen ikke afskæres fra at kræve lovliggørelse, jf. f.eks. **MRF 2022.131 Pkn**, idet proportionalitetsprincippet dog kan sætte grænser for kommunens mulighed for at kræve fysisk lovliggørelse.*

Afgørelse i klagesag om Gladsaxe Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til højde på enfamiliehus på [A1], Søborg, og påbud om lovliggørelse

21/13718

Gladsaxe Kommune gav den 27. oktober 2021 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 65, Gladsaxe Kvarter, midt, til højden på et enfamiliehus på ejendommen [A1], 2860 Søborg, og påbud om lovliggørelse.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige principper om proportionalitet og værdispild.
- Om kommunen har foretaget en konkret vurdering af forholdet, jf. det forvaltningsretlige krav herom.
- Om reglerne om partshøring efter forvaltningslovens § 19 i form af et varsel er overholdt.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over kommunens afslag på dispensation. Det betyder, at kommunens afslag på dispensation fortsat gælder.

Planklagenævnet ophæver kommunens påbud om fysisk lovliggørelse af højden på enfamiliehuset, idet der ikke er foretaget partshøring i form af et varsel. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Indhold

[1. Sagens oplysninger 3](#)

[1.1. Ejendommen og lokalplanen for området 3](#)

- 1.2. Sagens tidligere forløb. 3
- 1.3. Afgørelsen, der er klaget over 4
- 1.4. Klagen og bemærkningerne hertil 4
- 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse. 5
 - 2.1. Planklagenævnets behandling af sagen. 5
 - 2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse. 5
 - 2.2.1. Planklagenævnets kompetence. 5
 - 2.2.2. Planklagenævnets prøvelse. 5
 - 2.3. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation. 6
 - 2.3.1. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation. 6
 - 2.3.2. Planklagenævnets vurdering. 6
 - 2.4. Proportionalitet og værdispild. 6
 - 2.4.1. Klagen. 6
 - 2.4.2. Generelt om proportionalitet og værdispild. 7
 - 2.4.3. Planklagenævnets vurdering. 7
 - 2.5. Konkret vurdering og planlægningsmæssigt relevante hensyn. 9
 - 2.5.1. Klagen. 9
 - 2.5.2. Generelt om konkret vurdering og planlægningsmæssigt relevante hensyn. 9
 - 2.5.3. Planklagenævnets vurdering. 9
 - 2.6. Partshøring i form af et varsel 10
 - 2.6.1. Klagen. 10
 - 2.6.2. Generelt om partshøring i form af et varsel 10
 - 2.6.3. Planklagenævnets vurdering. 10
- 3. Afsluttende bemærkninger 10
- 4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen. 11

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører højden på et enfamiliehus på ejendommen [A1], 2860 Søborg.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 65, Gladsaxe Kvarter, midt
(https://dokument.plandata.dk/20_1037306_APPROVED_1322057467870.pdf).[1]

Lokalplanen fastsætter følgende i § 5.1.1 om bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må højst opføres med 1 etage og udnyttelig tagetage og bebyggelsens højde over terræn må ikke overstige 8,5 m.

1.2 Sagens tidligere forløb

Kommunen gav den 15. marts 2017 byggetilladelse til påbygning af tagetage på 103 m² og garage på 24 m², at eksisterende havehus på 35 m² og indgangsparti på 12 m² nedrives, og at beboelsesarealet i kælderens ophæves på grund af tilbageførsel af terræn. Det fremgår bl.a. af byggetilladelsen, at højden på det tilladte byggeri er 8,44 m fra niveauplan.

Klagerens entreprenør sendte den 9. maj 2017 en e-mail til kommunen, hvori entreprenøren bekræftede at have kontrolmålt bygningshøjden, og at koterne på tegningerne blev overholdt.

Kommunen gav den 9. juni 2017 klageren et tillæg til byggetilladelsen af 15. marts 2017, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

Tidligere byggetilladelse suppleres med nedenstående:

at Betingelserne i byggetilladelsen af 15-03-2017 fortsat iagttages

at Bygningens højde ikke overstiger højden fra den fastsatte niveauplan jf. tidligere byggetilladelse og at der skal foreligge servitutattest på dette, før ibrugtagningstilladelse/afslutning kan forventes

Kommunen sendte den 18. august 2020 et brev til klageren, hvori kommunen forespurgte, om byggeriet var færdigt.

Kommunen gav den 23. april 2021 klageren påbud efter byggeloven om lovliggørelse af tagetage og garage. Det fremgår af påbuddet, at klageren manglede at indsende materiale til færdigmelding af byggeprojektet, herunder materiale som dokumenterer, at bygningens højde

ikke overstiger højden fra det fastsatte niveauplan i byggetilladelsen samt servitutattest på dette.

Kommunen sendte den 10. september 2021 en høring til klageren om forhold angående byggeprojektet. Det fremgår af høringen, at kommunen den 1. september 2021 modtog materiale til færdigmelding af byggeprojektet, og at kommunen i forbindelse med gennemgangen af materialet har konstateret, at byggeriet er opført højere end planlagt, og hvad der er givet tilladelse til.

Klageren svarede ved e-mail af 24. september 2021, at der på byggepladsen er sket en fejl, så tagryggen på det ene tag er for høj, selv om klageren flere gange i løbet af byggeprocessen har spurgt og fået tilkendegivelse om, at byggeriet fulgte arkitektens tegninger.

1.3 Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 27. oktober 2021 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 65, Gladsaxe Kvarter, midt, til højden på et enfamiliehus på ejendommen [A1], 2860 Søborg. Kommunen gav samtidig et påbud om lovliggørelse.

Det fremgår af afgørelsen, at bygningshøjden er i strid med lokalplanens § 5.1.1, som fastsætter, at bebyggelsens højde ikke må overstige 8,5 m over terræn.

Kommunen begrundede afslaget på dispensation med, at en dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen vil kunne danne præcedens for fremtidig bebyggelse.

Det fremgår desuden af afgørelsen, at der skal ske fysisk lovliggørelse, således at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, og at arbejdet skal være udført inden den 21. december 2021.

Kommunen vurderede, at forholdet ikke er af underordnet betydning, fordi bygningshøjden er en del af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er fastsat til at begrænse bygningers volumen i landskabet.

Kommunen begrundede kravet om fysisk lovliggørelse med, at en større bygningshøjde vil øge påvirkning og gener i relation til udsyn og indblik i området, tilgang af dagslys og solindfald, skyggepåvirkning for de omkringboende samt de landskabelige hensyn i relation til områdets karakter og lokalplanens intentioner.

1.4 Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 7. december 2021.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1 Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Stefanie S. Abild, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Flemming D. Larsen, Susanne Ogstrup, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

2.2 Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.2.1. Planklagenævnets kompetence

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

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

Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse

Kommunen har i afgørelsen af 27. oktober 2021 givet afslag på dispensation til bygningshøjden.

Kommunerne fører tilsyn efter planloven. Det betyder bl.a., at kommunen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning, jf. lovens § 51, stk. 3. Planklagenævnet kan bl.a. tage stilling til kommunernes tilsynsafgørelser efter denne bestemmelse, herunder afgørelser om lovliggørelse af ulovlige forhold.

Planklagenævnet finder, at kommunen i afgørelsen af 27. oktober 2021 også har givet et påbud om lovliggørelse, uanset at afgørelsen er benævnt "afslag på ansøgning om retlig lovliggørelse". Nævnet lægger herved vægt på, at det fremgår, at der skal ske fysisk lovliggørelse, og at kommunen har fastsat en frist for, hvornår dette skal være sket.

2.2.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen. De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Planklagenævnet har derudover fundet anledning til at vurdere, om kommunen har overholdt reglerne om partshøring efter forvaltningslovens § 19 i form af et varsel, jf. afsnit 2.6.

2.3 Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.3.1. 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.

2.3.2. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter bl.a. i § 5.1.1, at bebyggelsens højde over terræn ikke må overstige 8,5 m.

Det fremgår af sagens oplysninger, at enfamiliehusets maksimale højde er 8,63 m målt fra niveauplan, og bygningshøjden er således 13 cm for høj i forhold til den i lokalplanen tilladte højde.

Planklagenævnet finder derfor, at bygningshøjden er i strid med lokalplanens § 5.1.1, og forholdet kræver således dispensation, jf. planlovens § 19.

Selve afgørelsen om afslag på dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger, herunder proportionalitetsprincippet, principperne om værdispild samt kravet om, at kommunen skal foretage en konkret vurdering.

2.4 Proportionalitet og værdispild

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen ikke kan stille krav om fysisk lovliggørelse af taget, idet dette vil være i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip og medføre et stort værdispild.

Klageren anfører i den forbindelse, at den forøgede taghøjde har minimal eller ingen negativ påvirkning af naboerne, at det vil være en byggeteknisk besværlig og dyr løsning at ændre taget, og at en ændring af taget vil skabe udfordringer i forhold til afledning af regnvand.

Klageren anfører desuden, at overskridelsen af den tilladte bygningshøjde er bagatelagtig og ikke kan ses med det blotte øje, og at kommunen i afgørelsen uretmæssigt har konkluderet, at allerede fordi der er tale om en øget bygningshøjde, kan der ikke være tale om et forhold af underordnet betydning.

Klageren anfører endvidere, at klageren i god tro har sat sin lid til, at entreprenøren vil sørge for at overholde gældende forskrifter, ikke mindst fordi entreprenøren har tilkendegivet over for kommunen, at dette er tilfældet.

2.4.2. Generelt om proportionalitet og værdispild

Det følger af proportionalitetsprincippet, at kommunen har pligt til at vurdere muligheden for retlig lovliggørelse, før den evt. træffer afgørelse om fysisk lovliggørelse.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer endvidere, 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. I en situation, hvor den nuværende eller tidligere ejer eller bruger konkret vidste eller må antages at have vidst, at forholdet var ulovligt, vejer hensynet til retshåndhævelsen særlig tungt.[3]

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Et flertal på 7 medlemmer (Helle T. Anker, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Flemming D. Larsen, Susanne Ogstrup, Helle Søeberg og Flemming Thornæs) finder, at kommunens afslag på dispensation ikke er i strid med proportionalitetsprincippet, uanset at bygningshøjden kun overskrides med 13 cm. Flertallet lægger herved vægt på, at klageren har bygget i strid med byggetilladelsen af 15. marts 2017, at kommunen gentagne gange under byggearbejdet har indskærpet, at den tilladte bygningshøjde skulle overholdes, samt at overskridelsen af bygningshøjden skyldes forhold, der må tilregnes klageren eller de af ham antagne håndværkere, rådgivere, entreprenører mv. Flertallet lægger yderligere vægt på, at der efter flertallets opfattelse i den konkrete sag er tilstrækkeligt tungtvejende planlægningsmæssige interesser i at håndhæve lokalplanens bestemmelse om bebyggelseshøjde som ifølge kommunen har til hensigt at begrænse bygningers volumen i landskabet. Derudover har flertallet lagt vægt på hensynet til retshåndhævelsen og mulig præcedensvirkning.

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. I vurderingen af den enkelte sag indgår også overvejelser om den mulige præcedensvirkning.

Der foreligger ikke konkrete oplysninger om omfanget af et eventuelt værdispild. Planklagenævnet lægger dog til grund, at der vil være et betydeligt værdispild ved en fysisk lovliggørelse af bygningshøjden.

Flertallet finder imidlertid, at værdispildsbetragtninger ikke kan føre til et andet resultat, idet hensynet til kommunens håndhævelse af lokalplanen, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning, må veje tungere. Flertallet lægger herved særligt vægt på, at klageren – eller klagerens entreprenør – vidste, at forholdet var ulovligt.

Et mindretal på 4 medlemmer (Stefanie S. Abild, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm og Jan Woollhead) finder, at kommunens afslag på dispensation er i strid med proportionalitetsprincippet.

Efter mindretallets opfattelse må udgangspunktet være, at bygningshøjden skal lovliggøres fysisk, idet klageren har bygget i strid med byggetilladelsen af 15. marts 2017, og overskridelsen af bygningshøjden skyldes forhold, der må tilregnes klageren eller de af ham antagne håndværkere, rådgivere, entreprenører mv. Hensynet til retshåndhævelsen må således veje tungt i den aktuelle sag.

Mindretallet finder imidlertid, at indgrebet som følge af fysisk lovliggørelse af husets højde vil være i strid med proportionalitetsprincippet. Mindretallet lægger herved vægt på, at der er tale om en mindre overskridelse på 13 cm i forhold til den maksimalt tilladte højde på 8,5 m, og at denne overskridelse må anses for at have begrænset betydning for naboer og for områdets

karakter. Mindretallet lægger desuden vægt på, at en fysisk lovliggørelse må antages at medføre et betydeligt værdispild, som efter mindretallets opfattelse står i misforhold til overskridelsens begrænsede omfang.

Mindretallet finder på ovenstående baggrund, at kommunen i den konkrete sag er afskåret fra at kræve fysisk lovliggørelse af bygningshøjden som følge af proportionalitetsprincippet.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.5 Konkret vurdering og planlægningsmæssigt relevante hensyn

2.5.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen har sat skøn under regel ved ikke i afgørelsen at nævne de faktiske tal for, hvor lille overskridelsen af bygningshøjden er.

Det fremgår desuden af klagen, at kommunens afslag på dispensation er sket på baggrund af usaglige hensyn.

2.5.2. Generelt om konkret vurdering og planlægningsmæssigt relevante hensyn

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

En kommune må ikke fastsætte interne regler, der træder i stedet for det konkrete og individuelle skøn. En kommune må således ikke "sætte skøn under regel", f.eks. ved at fastsætte interne regler om, at der aldrig gives dispensation, eller at der kun kan gives dispensation i nærmere bestemte tilfælde.

Det er ikke i strid med forbuddet mod "skøn under regel", at en kommune har en restriktiv praksis eller har fastsat retningslinjer for praksis, når blot kommunen i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret og individuel vurdering af en ansøgning.

2.5.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af kommunens afgørelse, at kommunen den 24. september 2021 modtog en ansøgning om dispensation til at bibeholde den udførte højde på enfamiliehuset.

Kommunen har begrundet afgørelsen med, at bygningshøjden er fastsat til at begrænse bygningers volumen i landskabet, og at en større bygningshøjde vil øge påvirkning og gener i relation til udsyn og indblik i området, tilgang af dagslys og solindfald, skyggepåvirkning for de omkringboende samt de landskabelige hensyn i relation til områdets karakter og lokalplanens intentioner. Kommunen har endvidere begrundet afgørelsen med, at en dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen vil kunne danne præcedens for fremtidig bebyggelse.

På baggrund af sagens oplysninger er det Planklagenævnet opfattelse, at kommunen har foretaget en konkret vurdering ud fra saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn. Der er efter nævnets opfattelse ikke oplysninger i sagen om, at kommunen skulle have varetaget usaglige hensyn.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

2.6 Partshøring i form af et varsel

2.6.1 Klagen

Klagen vedrører bl.a. et påbud om fysisk lovliggørelse af højden på et enfamiliehus.

Planklagenævnet har i denne sag fundet anledning til at vurdere, om kommunen har overholdt reglerne om partshøring efter forvaltningslovens § 19 i form af et varsel.

2.6.2. Generelt om partshøring i form af et varsel

En kommune skal efter omstændighederne foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, jf. planlovens § 51, stk. 3. Dette kan bl.a. ske i form af et påbud.

Et påbud kan først meddeles, når kommunen har foretaget en partshøring i form af et varsel om det påtænkte påbud, hvori der skal give parten en rimelig frist til at komme med bemærkninger.

Formålet med en partshøring i form af et varsel er, at modtageren ikke alene bliver bekendt med sagens oplysninger, men også bliver gjort bekendt med det påtænkte påbud, og at modtageren får mulighed for at komme med bemærkninger til dette. Varslet skal således have

den fornødne klarhed til, at modtageren kan komme med relevante bemærkninger i forhold til påbuddet.

2.6.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen den 10. september 2021 sendte et brev til klageren, hvoraf fremgik, at kommunen havde modtaget materiale til færdigmelding af byggeprojektet og i forbindelse med gennemgangen af materiale havde lagt mærke til, at byggeriet var opført højere end planlagt, og hvad der var givet tilladelse til. Kommunen bad derfor klageren om en redegørelse for forhøjelsen af byggeprojektet, og hvorvidt klageren påtænkte at foretage en retlig eller fysisk lovliggørelse af forholdet.

Planklagenævnet finder, at brevet i den konkrete sag ikke opfylder kravene til varsling og partshøring. Nævnet lægger herved vægt på, at et varsel som ovenfor nævnt skal have den fornødne klarhed til, at modtageren kan komme med relevante bemærkninger i forhold til selve påbuddet. Kommunen har således ikke oplyst, at brevet er et varsel om et påbud, på hvilket lovgrundlag påbuddet kan forventes udstedt, og hvad påbuddet konkret vil indeholde i forhold til frist for gennemførelse og lovliggørelsesmetode

Den manglende varsling af påbuddet er en væsentlig retlig mangel. Påbuddet er derfor ugyldigt.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Gladsaxe Kommunes afgørelse af 27. oktober 2021 om afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 65, Gladsaxe Kvarter, midt, til højden på et enfamiliehus på ejendommen [A1], 2860 Søborg.

Planklagenævnet ophæver kommunes påbud om fysisk lovliggørelse af højden på enfamiliehuset.

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

- Såfremt kommunen ønsker at udstede et nyt påbud om lovliggørelse, skal der ske varsling og partshøring i overensstemmelse med forvaltningslovens regler.

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

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[4] 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] Planen 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] 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.

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

Sag:

21/13718

Dato:23. september
2022.**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>)

