

MRF 2022.261

Vestre Landsrets dom af 22. november 2022, 15. afd., sag BS-1840/2022-VLR
(Malene Værum Westmark, John Lundum og Stine Kvesel Mortensen (kst.))

A (adv. Trine Trærup Rounkvist, prøve) mod Jammerbugt Kommune (adv. Jens Flensborg)

Byggetilladelse til om- og tilbygning af sommerhus ikke ugyldig, bl.a. fordi byggeriet ikke overskred den tilladte bebyggelsesprocent i byplanvedtægt, idet der i beregningen af grundarealet skulle tages hensyn til et udlagt fællesareal. Byggeriet var heller ikke strid med servitut eller naturbeskyttelsesloven, og byggetilladelse forudsatte ikke helhedsvurdering efter BR18.

Sagen angik en sommerhusejendom i Jammerbugt Kommune, der var ejet af E. Ejendommen var omfattet af en byplanvedtægt fra 1953, som bl.a. bestemte, at "[i]ngen grund må bebygges på mere end 1/10 af arealet", og fastsatte et afstandskrav på 5 m til skel, idet udhuse dog kunne opføres 1,5 m fra skel, når grundfladen ikke overstreg 25 m², og højden ikke oversteg 3 m. Det fremgik videre af byplanvedtægten, at grunde i området skulle have et areal på mindst 2.500 m² for at kunne bebygges. E's ejendom var blevet udstykket i forbindelse med en større udstykning i 1975, hvor den oprindelige stamparcel blev udstykket i 48 sommerhusgrunde og et fællesareal på 42.162 m². Grundene havde med få undtagelser alle et areal på under 2.500 m², og E's ejendom havde et areal på 1.292 m². I forbindelse med udstykningen blev der på ejendommene tinglyst en servitut, som bestemte, at bebyggelse skulle placeres inden for nærmere angivne byggefelt, idet mindre ændringer i forhold til placering kunne ske med kommunalbestyrelsens tilladelse. Servituten bestemte endvidere, at bebyggelse maksimalt måtte udgøre 150 m². I juni 2020 meddelte Jammerbugt Kommune byggetilladelse til E til om- og tilbygning af et sommerhus på E's ejendom. Efter om- og tilbygningen ville det fremtidige sommerhus, inkl. udhus, få et areal på 150 m², mens de fremtidige overdækkede arealer ville udgøre 48,2 m². Kommunen havde bl.a. vurderet, at det ansøgte byggeri hverken forudsatte en helhedsvurdering efter bygningsreglement 2018 (BR18) eller dispensation fra byplanvedtægten, selvom den samlede bebyggelse af E's ejendom ville overstige 10 % af ejendommens areal. Ifølge kommunens praksis skulle der i det enkelte grundareal medregnes en forholdsmæssig andel af det udlagte fællesareal, hvorved bebyggelsesprocenten for E's ejendom var overholdt. Kommunen havde endvidere vurderet, at byggeriet ikke forudsatte dispensation fra skovbyggelinjen, da området i forvejen var fuldt udbygget. Da A's nabo, som

ikke var blevet partshørt, blev opmærksom på byggetilladelsen, anlagde A sag mod kommunen med påstand om, at byggetilladelsen var ugyldig, og at kommunen skulle udstede påbud til E om fysisk lovliggørelse af byggeriet. Til støtte herfor gjorde A gældende, at byggeriet var i strid med byplanvedtægten bestemmelser om bebyggelsesprocent og afstandskrav til skel, at byggetilladelsen forudsatte en helhedsvurdering efter BR18, at byggetilladelsen var i strid med servitutens bestemmelser om byggefelt og etagekvadratmeter, og at byggeriet forudsatte dispensation fra naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 17. Byretten, der foretog besigtigelse, fandt, at byggetilladelsen ikke overskred de i byplanvedtægten fastsatte krav til bebyggelsesprocenten og afstandskrav til skel, idet kommunen bl.a. tiltrådte kommunens vurdering af, at bebyggelsesprocenten ikke alene skulle beregnes ud fra arealet af E's ejendom, men også måtte tage hensyn til den forholdsmæssige andel i fællesarealet. Byretten fandt det endvidere ikke godtgjort, at de forskellige bebyggelsesmæssige indretninger på E's ejendom udgjorde en sammenhængende bygning, hvorfor udhuset – hvis areal ikke oversteg 25 m² – kunne placeres tættere på skel end 5 m. Byretten fandt det heller ikke godtgjort, at kommunen skulle have foretaget en helhedsvurdering efter BR18 i forbindelse med byggetilladelsen, idet de sider af byggeriet, der vendte ind mod A, ikke oversteg 12 m, jf. BR18 § 183, nr. 2, da en overdækket terrasse og nogle mure i forlængelse af udhuset ikke skulle medregnes. For så vidt angik servituten fra 1975 fandt byretten på grundlag af forklaringerne fra kommunens sagsbehandlere, at byggeri i området hovedsageligt skete inden for byggefeltene, idet kommunen efter en konkret vurdering accepterede byggeri uden for byggefelt, men aldrig uafhængig af feltet. Da servituten tillod mindre ændringer i et byggeris placering i forhold til byggefeltene, og da byggetilladelse ikke skulle have været afslået ud fra en lighedsgrundsætning,

fandtes byggetilladelsen ikke i strid med servitutten. Byretten fandt det endelig godtgjort, at kommunen havde påset, at byggetilladelsen ikke blev meddelt i strid med naturbeskyttelseslovens §§ 3 eller 17, heller ikke selvom kommunen havde forklaret, at der i flere efterfølgende byggesager i samme område "for en sikkerheds skyld" var blevet meddelt dispensation fra skovbyggelinjen, ligesom kommunen havde anmodet Miljøstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen i området. Da byretten på den baggrund ikke fandt det godtgjort, at byggetilladelsen led af væsentlige mangler, blev kommunen frifundet. A ankede dommen til landsretten, der lagde til grund, at ingen af de

48 udstykkede grunde i området havde et areal på 2.500 m² eller mere som krævet i byplanvedtægten, idet det udlagte fællesareal dog havde en størrelse, hvorefter alle grunde kunne opnå en størrelse på 2.500 m² ved at få andel i fællesarealet. Under disse omstændigheder fandt landsretten, at E's ejendom skulle anses for at have et areal på 2.500 m². Det bebyggede areal overskred derfor ikke byplanvedtægtens krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 1/10, selv hvis de overdækkede arealer på E's ejendom blev medregnet. For så vidt angik sagens øvrige spørgsmål tiltrådte landsretten byrettens begrundelse og resultat og stadfæstede på denne baggrund dommen.



RETEN I HJØRRING DOM

afsagt den 21. december 2021

Sag BS-48291/2020-HJO

A
(advokat Anette Kusk)

mod

Jammerbugt Kommune
(advokat Jens Flensborg)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Tonni L. Ochwat.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 9. december 2020.

Sagen drejer sig om, hvorvidt Jammerbugt Kommunes afgørelse af 12. juni 2020 i sagsnr. ... til om- og tilbygning af ..., G By, beliggende matr.nr. 0096ai, ..., er ugyldig, og om Jammerbugt Kommune er forpligtet til at udstede påbud om fysisk lovliggørelse til ejerne af ejendommen.

A har nedlagt påstand om, at Jammerbugt Kommune tilpligtes at anerkende, at Jammerbugt Kommunes byggetilladelse af 12. juni 2020 i sagsnr. ... til om- og tilbygning af ..., G By, beliggende matr.nr. 0096ai, ..., er ugyldig.

A har endvidere nedlagt påstand om, at Jammerbugt tilpligtes til inden en af retten fastsat frist at udstede påbud til ejerne af ..., G By, beliggende matr.nr. 0096ai, ..., om fysisk lovliggørelse af ejendommen ved fjernelse af bebyggelse, der strider mod

Byplanvedtægt nr. 1 vedrørende kystområdet af 12. december 1952, tinglyst den 24. februar 1953 på ejendommen.

Jammerbugt kommune har fremsat påstået frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Forklaringer

B, C og D har afgivet forklaring.

B har forklaret, at han er gift med **A**, der ejer sommerhuset beliggende ... i H By. De købte grunden i 1998 efter i længere tid at have kigget efter det rette sted. De valgte stedet på grund af den uspolerede omkringliggende natur og stedets herlighedsværdi. Huset blev opført året efter.

De har løbende talt med deres naboer på I forbindelse med en samtale i august 2019 gik det op for dem, at de ønskede at udvide deres hus. Han sagde til dem, at de efter hans opfattelse ikke ville få tilladelse på grund af byggefelternes placering på grundene i området. De havde selv undersøgt muligheden for at opføre et gæstehus på deres ejendom, og han havde i den forbindelse gennemgået reglerne for bebyggelse i området og vidste derfor, at ny bebyggelse alene kunne ske indenfor byggefeltene. Den 18. december 2019 blev de tilfældigt bekendt med, at naboerne havde fået tilladelse til udvide deres sommerhus. Han gik i gang med at afdække de juridiske forhold, og han søgte hjælp hos en bekendt, der er landinspektør, der var af den klare opfattelse, at projektet, som naboen havde fået tilladelse til, gik udover reglerne for området, da bygningen ville overskride byggefeltet i væsentligt omfang.

Da de købte grunden og efterfølgende, har det været af stor betydning for dem, at naturen forblev uberørt, hvilket ikke er tilfældet med naboens udvidelse. De har ikke længere frit udsyn mod nordvest som tidligere. De blev ikke partshørt, inden afgørelsen blev truffet. Han henvendte sig efterfølgende til politisk bekendte i kommunen, ligesom de klagede til forvaltningen, uden der skete noget. Efter hans kendskab til tidligere praksis i området, så er det hans opfattelse, at naboens byggetilladelse er i strid med denne. Der har tidligere været en restriktiv praksis, og de har haft en berettiget forventning om, at kommunen ville fortsætte med at administrere i henhold til den praksis, hvilket dog ikke er sket i det konkrete tilfælde.

C har forklaret, at han er uddannet bygningskonstruktør og har været ansat som byggesagsbehandler siden 2004. På kommunens byggesagskontor er de 6

sagsbehandlere, der behandler alle kommunens sager. Sagerne er ikke delt efter kategori, så det er tilfældigt, at det lige var ham, der behandlede byggesagen vedrørende Når de modtager sagerne, bliver de screenet. De påser på kontoret, alt der har med byggelov og byggereglementer at gøre, og hvis der så f.eks. er noget, der strider mod planloven, så bliver den del lagt til planafdelingen til stillingtagen, inden der tages endeligt stilling til, om der kan meddeles en byggetilladelse.

Han var tidligere ansat hos Aabybro Kommune og blev ved kommunesammenlægning ansat i Jammerbugt Kommune. Det var tidligere Pandrup Kommune, der dækkede en stor del af den nuværende kommunes sommerhusområder, og da det altid har været et specielt område, blev de ved sammenlægningen oplært af de tidligere medarbejdere fra Pandrup Kommune. Når de tager stilling til ansøgningerne, har de et "konflikthåndteringsprogram", hvor de på et digitalt kort har mulighed for at lægge forskellige lag på, så de derved kan se, om en byggetilladelse vil være i strid med f.eks. lokalplanen, skovbyggelinjer eller andet. Hvis der viser sig at være et potentielt problem, bliver sagen sendt til de medarbejdere hos kommunen, der administrerer det pågældende område med henblik på en afklaring. I denne sag vurderede han, da området, hvor ... er beliggende, er fuldt udbygget, at der ikke ville være et problem med skovbyggelinjen i forhold til den nærliggende plantage, hvorfor sagen ikke blev forelagt deres naturafdeling, inden byggetilladelsen blev meddelt. De besluttede i efterfølgende sager fra området om byggetilladelse at meddele dispensation fra reglerne om skovbyggelinjer, selvom de ikke mente, at det var nødvendigt, hvilket var en konsekvens af denne sag.

De overdækkede arealer, som blev opført på ..., blev ikke taget med i opgørelsen af det samlede areal for bebyggelsen, da de tog stilling til anmodningen om byggetilladelse, hvilket skyldes, at det hverken var reguleret i den tinglyste deklaration eller i bygningsreglementet, der var gældende på tidspunktet for deklarationens tinglysning. De har før afvist anmodninger om byggetilladelser i området under henvisning til, at byggeriet var for stort eller for tæt på skel. I forbindelse med udstykningen af området blev der udlagt et fællesareal, der sammen med arealet af de udstykkede grunde bevirkede, at de alle opfyldte mindstekravet på 2.500 kvm, hvilket de tog udgangspunkt i, da byggetilladelsen blev meddelt. De efter deklarationen anviste byggefelter for området håndhæves således, at bebyggelsen hovedsageligt skal placeres indenfor disse, men der kan efter en konkret vurdering gives tilladelse til at byggefeltet overskrides. En borger ville efter hans mening ikke få tilladelse til at opføre en bebyggelse helt uafhængigt af byggefeltet. Byggeri udover et byggefelt vil dog altid blive begrænset af, at det ikke er tilladt at bygge indenfor 5 m fra skel.

Han blev ikke hørt i forbindelse med D's udtalelse af 14. januar 2020 til Nævnenes Hus.

Han mener ikke, at læskærmene, som blev opført på ..., kunne anses som bygninger og heller ikke som et hegn, da det ikke var placeret hele vejen rundt på grund i skel, hvilket han gav udtryk for i sin udtalelse af 7. maj 2020 Nævnenes Hus. Da de traf en ny afgørelse i sagen om byggetilladelse til ejerne af ..., blev det ikke sendt i høring eller i genpart til sagsøgeren, da de ikke mente, at hun var part i sagen.

D har forklaret, at hun er uddannet civilingeniør med byplanlægning som speciale. Hun er ansat i Jammerbugt Kommunes planafdeling og var inden kommunesammenlægningen ansat i Fjerritslev Kommunes planafdeling. I planafdelingen udarbejder de nye lokalplaner og administrerer de allerede gældende, herunder med meddelelse af dispensationer og afslag. De fungerer i afdelingen endvidere som rådgivere i forhold til andre af kommunens medarbejdere på området, hvis der er tvivl om planmæssige forhold.

Inden der blev meddelt byggetilladelse til ejerne af ..., var hun i dialog med deres byggerådgiver, idet der var nogle forudgående forhold der skulle afklares, inden der eventuel kunne meddeles tilladelse. Når hun anførte, "Som udgangspunkt skal I overholde både byplanvedtægten og den tinglyste deklaration" i en af sine mails, så var det for at understrege, at en tilladelse eller dispensation altid meddeles efter en konkret vurdering, og at der ved udøvelsen af skønnet kan udvises en vis fleksibilitet. Rådgiverens bemærkning vedrørende en generel forøgelse af bebyggelsesprocenten kommenterede hun ikke på, hvilket var for imødegå, at der senere kunne opstå misforståelser i forhold til, hvilken byggeprocent der kunne tillades, hvis de senere anmodede om en dispensation. Det i mailkorrespondancen anførte omkring byggefelter vedrørte et eventuelt ønske om at opføre bebyggelse, der ikke blot overskred, men lå på grunden helt uafhængigt af byggefeltet, hvilket efter hendes umiddelbare vurdering ikke ville blive tilladt. Et byggeri med udgangspunkt i byggefeltet, der ville række udover byggefeltet, ville dog efter omstændighederne kunne tillades.

I området som Jammerbugt Kommune dækker, har der gennem årene været mange udstykninger til sommerhusgrunde. Udgangspunktet har været, at grundene skulle være på mindst 2.500 kvm., dog er en stor del af grundene i kommunen udstykket i mindre parceller, således arealkravet alene har været opfyldt som følge af parcellernes del af et større fællesareal, hvilket også er tilfældet i den konkrete sag. I de tilfælde har kommunen administreret således, at alle grundenes areal hver især kunne opgøres til 2.500 kvm. og ikke den blot faktiske størrelse med en forholdsmæssig andel af fællesarealet. Der bliver generelt givet mange dispensationer fra byplanvedtægten, idet den ikke tager højde for nutidens krav til

byggerier. De foretager altid naboorientering, når det er foreskrevet. I den konkrete sag blev ikke foretaget naboorientering, da byggetilladelsen kunne gives indenfor de gældende regler, uden at der skulle meddeles nogen form for dispensation. De traf efter hendes opfattelse således ikke en egentlig afgørelse, men påså blot at reglerne var overholdt.

Byplanvedtægten er under løbende revidering og afløses flere steder af lokalplaner.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

" ...

2 ANBRINGENDER

2.1 Hovedanbringender

Det gøres gældende, at bebyggelsen på ..., der er tilladt ved afgørelse af 12. juni 2020 (bilag 1), er i strid med den for området gældende byplanvedtægt (bilag 2), herunder byplanvedtægtens bestemmelser om bebyggelsesprocent og afstandskrav til skel. Jammerbugt Kommune har ikke meddelt dispensation til fravigelse af byplanvedtægten, og allerede derfor er den for retten indbragte afgørelse ugyldig. Det gøres gældende, at Jammerbugt Kommune ikke er berettiget til at meddele dispensation i et sådant omfang, at der kan ske retlig lovliggørelse af bebyggelsen på ..., jf. planlovens § 19, stk. 1.

Det gøres gældende, at bebyggelsen på ..., der er tilladt ved afgørelse af 12. juni 2020 (bilag 1), tillige overskrider byggeretten iht. det gældende bygningsreglement fra 2018 (herefter "BR18") for så vidt angår bebyggelsens samlede længde mod skel mod sagsøgers ejendom. Jammerbugt Kommune skulle derfor have foretaget en helhedsvurdering efter BR18 §§ 187-195. Da kommunen ikke har gjort dette, er den for retten indbragte afgørelse ugyldig.

Det gøres gældende, at bebyggelsen på ..., der er tilladt ved afgørelse af 12. juni 2020 (bilag 1), tillige er i strid med den for området gældende deklARATION (bilag 3), herunder deklARATIONens bestemmelser om byggefelter og etagekvadratmeter. Det gøres gældende, at Jammerbugt Kommune er forpligtet til at håndhæve deklARATIONens bestemmelser overfor ejerne af

Endelig gøres det gældende, at bebyggelsen på ..., der er tilladt ved afgørelse af 12. juni 2020 (bilag 1), tillige er i strid med naturbeskyttelseslovens § 3 og § 17, og at Jammerbugt Kommune ikke er berettiget til at meddele dispensation fra disse bestemmelser. Den for retten indbragte afgørelse er derfor ugyldig

2.2 Bebyggelsen overskrider den i byplanvedtægten fastsatte bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er en betegnelse for, hvor stor en procentdel af en grunds areal, der må udgøre bebyggelse. Det gøres gældende, at bebyggelsen på ... overskrider den maksimale tilladte bebyggelsesprocent, der efter byplanvedtægten § 6, stk. 4 er fastsat til 10 %.

Bebyggelsesprocenten skal beregnes på grundlag af det bygningsreglement, der var gældende, da byplanvedtægten blev vedtaget. Det vil sige Bygningsreglement for Saltum-Hune Kommune, der blev vedtaget af Saltum-Hune sogneråd den 16. december 1952, jf. bilag 15.

Det fremgår af bygningsreglementets § 75 vedrørende sommerhuse, at "ingen grund må bebygges på mere end 1/10 af arealet". Samme ordlyd følger af byplanvedtægten i § 6, stk. 4. Begrebet "grund" må uden holdepunkter for andet forstås som en parcels faktiske størrelse.

Bebyggelsesprocenten for ... skal derfor beregnes på grundlag af 1.292 m² svarende til ejendommens tinglyste grundareal. Det bestrides, at bebyggelsesprocenten skal beregnes på grundlag af 2.500 m² svarende til kravet om mindstegrundstørrelser i byplanvedtægten § 4, stk. 1. Den omstændighed, at ... først blev udstykket til en selvstændig matrikel efter byplanvedtægten vedtagelse, medfører ikke, at bebyggelsesprocenten skal beregnes på grundlag af bestemmelsen om mindstegrundstørrelser, som sommerhuset ikke opfylder. Der er i øvrigt ikke i BR18 fastsat bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten skal beregnes på baggrund af en grundstørrelse, som en kommune f.eks. har meddelt dispensation til at fravige ved udstykning.

Det bestrides tillige, at bebyggelsesprocenten skal beregnes på grundlag af 1.966 m² svarende til grundstørrelsen med tillæg af grundens forholdsmæssige andel af det fælles friareal. At indregne en andel af det fælles friareal i grundstørrelsen er i strid med ordlyden af bygningsreglementet fra 1952 § 75 og byplanvedtægten § 6, stk. 4, hvorefter "ingen grund må bebygges på mere end 1/10 af arealet", der alt andet lige gælder, når der ikke er holdepunkter for andet.

Hverken bygningsreglementet fra 1953 eller byplanvedtægten foreskriver hvilke indretninger, der skal medregnes i etagearealet. Det fremgår kun, at grunden ikke må "bebygges" med mere end 10 %. Det gøres gældende, at etagearealet skal beregnes med sammenlægning af bruttoarealet af samtlige indretninger, der kan karakteriseres som "bebyggelse" iht. bygningsreglementet og byplanvedtægten. Etagearealet findes herefter ved at

sammenlægge samtlige kvadratmeter på al bebyggelse, herunder udhuse, overdækkede opholdsarealer mv.

Det fremgår af Jammerbugt Kommunes afgørelse af 12. juni 2020, at det fremtidige sommerhus inklusive udhus vil udgøre 150 m², mens de fremtidige overdækkede arealer vil udgøre 48,2 m², jf. bilag 1, side 2. Den samlede bebyggelse udgør således i alt 198,2 m². Bebyggelsesprocenten kan herefter beregnes til 15,34 % $((198,2/1.292) * 100)$. Dette er 5,34 % mere end den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, eller 69 m² mere end det maksimalt tilladte etageareal iht. byplanvedtægtens § 6, stk. 4. Overskridelsen udgør mere end 50 % af det tilladte.

Såfremt de overdækkede arealer ikke medregnes i etagearealet, kan bebyggelsesprocenten beregnes til 11,61 % $((150/1.292) * 100)$. Denne bebyggelsesprocent fremgår også af de bygningstegninger, der er vedlagt byggetilladelsen, jf. bilag 1, side 18, mens rådgiveren for ejeren af ... under byggesagsbehandlingen har anført, at bebyggelsesprocenten kan beregnes til 13 %. Dette bekræfter, at bebyggelsesprocenten ikke kan beregnes på den måde, som Jammerbugt Kommune har gjort gældende som den korrekte.

Under alle omstændigheder er der tale om, at bebyggelsesprocenten overskrider det maksimalt tilladte iht. byplanvedtægtens § 6, stk. 4. Det gøres videre gældende, at der er tale om en væsentlig overskridelse af byplanvedtægtens § 6, stk. 4, og at dette medfører betydelige gener for sagsøger, der overstiger, hvad sagsøger kan forvente ud fra byplanvedtægten. Da overskridelsen ændrer områdets karakter markant, herunder bryder med dets landskabelige karakter og værdier, gøres det gældende, at Jammerbugt Kommune ikke kan meddele dispensation fra bestemmelsen.

Det gøres i øvrigt gældende, at byplanvedtægtens § 6, stk. 4 er en del af byplanvedtægtens principper, hvorfra der ikke kan dispenseres, jf. planlovens § 19, stk. 1. Jammerbugt Kommune har i forbindelse med sagen udtalt, at byplanvedtægten trænger til at blive revideret, jf. bilag 17, hvor Jens Christian Golding, formand for Teknik- og Miljøudvalget, udtaler følgende til TV2 NORD: *"En lokalplan fra 1953, som jo rent faktisk er ældre end mig selv, er jo ikke helt nyt – der må man sige, at den trænger til den revidering ... Det er lidt svært at bygge efter principper fra 1953 og så nu her. Så derfor er det, at vi prøver på at opgradere vores lokalplaner, og vi er ikke nået til det her område endnu."*

Jammerbugt Kommune må, hvis byplanvedtægten efter kommunens synspunkt ikke er "tidssvarende" men derimod trænger til en revidering, tilvejebringe et nyt plangrundlag efter de processuelle regler i planloven, der

giver området beboere mulighed for at fremsætte bemærkninger i høringsperioden samt klageadgang mv. Jammerbugt Kommune kan derimod ikke under henvisning til, at principperne fra 1953 er "svære at bygge efter", undlade at håndhæve byplanvedtægtens bestemmelser, der er gældende og bindende for alle kommunens borgerne.

På denne baggrund gøres det gældende, at Jammerbugt Kommune er forpligtet til at håndhæve byplanvedtægtens indhold og kræve bebyggelsen på ... fysisk lovliggjort for så vidt angår de forhold, der strider mod byplanvedtægtens § 6, stk. 4.

Det må i øvrigt anses som en væsentlig mangel, at Jammerbugt Kommune i afgørelsen af 12. juni 2021 lægger vægt på, at bebyggelsens omfang kan rummes indenfor de bebyggelsesregulerende bestemmelser i deklARATIONEN tinglyst på ... (bilag 3), og at Jammerbugt Kommune i denne vurdering har lagt vægt på et bygningsreglement fra 1975, der var gældende på det tidspunkt, hvor deklARATIONEN blev vedtaget.

En deklARATION er en begrænset ret over en ejendom, som tilhører en anden, og som giver den berettigede en ret til at kræve en bestemt tilstand, men den kan ikke fortrænge en offentlig retlig regulering, herunder udvide eller ændre den byggeret, som følger af byplanvedtægten. DeklARATIONENS § 5.3 om sommerhusenes minimale og maksimale størrelser kan således ikke føre til, at byplanvedtægtens § 6, stk. 4 ikke skal håndhæves.

2.3 Afgørelsen er i strid med de i byplanvedtægten fastsatte afstandskrav til skel

Det fremgår af byplanvedtægtens § 6, stk. 5, at ingen bygning må lægges nærmere ved anden mands grund end 5 meter, idet enkelte garager og udhuse dog kan opføres i 1,5 meter afstand fra skel, når grundfladen ikke overstiger i alt 25 m² og højden 3 meter taget medregnet.

Det gøres gældende, at grundoverfladen på udhuset inklusive overdækkede opholdsarealer udgør mere end 25 m². De forskellige bebyggelsesmæssige indretninger udgør én samlet og sammenhængende bebyggelse, og der er således ikke tale om "enkelt" udhus, der er placeret nærmere end 5 meter fra skel mod sagsøgers ejendom. Dette betyder, at afstandskravet på 5 meter gælder for hele bebyggelsen på

Det tilladte byggeri er placeret cirka 2,5 meter fra skel, jf. bilag 1. Da Jammerbugt Kommune ikke har meddelt dispensation fra afstandskravet efter byplanvedtægtens § 6, stk. 5, er bebyggelsen i strid med byplanvedtægten, jf.

planlovens § 19. Der er tale om en væsentlig mangel ved den for retten indbragte afgørelse.

Jammerbugt Kommune har fejlagtigt vurderet bebyggelsens afstand til skel efter bestemmelserne fastsat i deklARATIONEN tinglyst på ejendommen (bilag 3). DeklARATIONEN er imidlertid en begrænset ret over en ejendom, som tilhører en anden, og som giver den berettigede en ret til at kræve en bestemt tilstand, men den kan ikke fortrænge en offentlig retlig regulering, herunder udvide eller ændre den byggeret, som følger af et bygningsreglement eller af byplanvedtægten. DeklARATIONENS § 5, stk. 5 om afstandskrav kan således ikke føre til, at byplanvedtægten § 6, stk. 5 ikke skal håndhæves.

Det gøres gældende, at der er tale om en væsentlig overskridelse af byplanvedtægten § 6, stk. 5, idet overskridelsen udgør 50 % af det tilladte. Overskridelsen medfører betydelige gener for sagsøger og overstiger, hvad sagsøger kan forvente ud fra byplanvedtægten. Det gøres derfor gældende, at Jammerbugt Kommune ikke kan meddele dispensation fra byplanvedtægten § 6, stk. 5 om afstandskrav til skel. Jammerbugt Kommune er herefter forpligtet til at håndhæve byplanvedtægten § 6, stk. 5 og kræve bebyggelsen på ... fysisk lovliggjort for så vidt angår de forhold, der strider mod byplanvedtægten § 6, stk. 5.

Til yderligere støtte for den nedlagte påstand om fysisk lovliggørelse gøres det videre gældende, at Jammerbugt Kommune ud fra en lighedsbetragtning er forpligtet til at administrere og behandle sammenlignelige sager ens. Jammerbugt Kommune har således overfor andre ejendomssejere i området betinget deres byggetilladelser af, at bebyggelsen (herunder anneks og redskabsskur) ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel, jf. bilag 18. Jammerbugt Kommune har ikke påvist forhold, der medfører, at kommunen i denne sag kan fravige deres praksis og meddele dispensation fra afstandskravet i byplanvedtægten § 6, stk. 5.

2.4 Bebyggelsen kan ikke rummes indenfor byggeretten, jf. BR18 Efter BR18 § 183, nr. 2 må siderne af en bebyggelse mod skel mod nabo maksimalt have en samlet længde på 12 meter. Bestemmelsen gælder bebyggelse omfattet af BR18 § 182, og som opføres i en afstand af 2,5 meter til 5 meter fra skel.

Jammerbugt Kommune har i sin afgørelse af 12. juni 2020 henvist til længdekraVET i BR18 § 183, nr. 2, ligesom det fremgår af Jammerbugt Kommunes udtalelse af 7. maj 2020, at "kravet om længden, nærmere skel end 5 meter, anses som værende opfyldt", jf. bilag 10, side 2.

Det bestrides, at længdekravet på 12 meter i BR18 § 183, nr. 2 er overholdt.

I forlængelse af udhuset og den overdækkede terrasse har Jammerbugt Kommune meddelt tilladelse til, at der kan opføres en såkaldt "læskærm", som de facto udgør en mur mellem ... og sagsøgers ejendom.

Det gøres gældende, at "læskærmen" er omfattet af længdekravet i BR18 § 183, nr. 2 allerede fordi "læskærmen" er placeret tættere på skel mod sagsøger end 5 meter, og fordi "læskærmen" må anses for bebyggelse i byggelovens forstand. Det bemærkes, at "læskærmen" er opsat på støbte sokkelpunkter, hvilket bekræfter, at der er tale om bebyggelse.

"Læskærm", udhus samt overdækkede arealer udgør en lang sammenhængende flade/mur mod skel mod sagsøgers ejendom, der er 25,84 meter lang (6,83+3,89+8,1+7,02), jf. bilag 20. Det gøres herefter gældende, at bebyggelsen på ... ikke er i overensstemmelse med BR18 § 183, og Jammerbugt Kommune derfor skulle have foretaget en helhedsvurdering af bebyggelsen, inden der blev meddelt en byggetilladelse, jf. BR18 §§ 187-195.

Da Jammerbugt Kommune ikke har foretaget en helhedsvurdering, er den for retten indbragte afgørelse behæftet med en væsentlig mangel. Såfremt Jammerbugt Kommune havde inddraget kriterierne i BR18 § 188, burde kommunen være kommet frem til, at bebyggelsens samlede omfang langt overstiger, hvad der er hensigtsmæssigt og sædvanligt i området.

Det gøres på denne baggrund gældende, at Jammerbugt Kommune er forpligtet til at kræve bebyggelsen på ... fysisk lovliggjort. Såfremt retten ikke finder, at længdekravet i BR18 § 183, nr. 2 finder anvendelse i sagen, er konsekvensen, at "læskærmen" fremstår som et ureguleret element i landskabet, da "læskærmen" ifølge Jammerbugt Kommune heller ikke kan betragtes som hegning, jf. bilag 10, side 2.

2.5 Bebyggelsen overskrider de i deklARATIONEN fastsatte byggefelter

Deklarationen tinglyst på ... fastsætter i § 5, stk. 2, at

"Sommerhusene placeres indenfor de byggefelter, der er vist på vedhæftede kortbilag", jf. bilag 3. Det gøres gældende, at Jammerbugt Kommune i strid med bestemmelsen har tilladt, at der kan opføres bebyggelse udenfor de byggefelter, som fremgår af deklarations kortbilag.

Bebyggelsens placering udenfor byggefelterne er bekræftet af landinspektørfirmaet LE34, jf. bilag 21. Notatet vedrører dét byggeri, som Jammerbugt Kommune gav byggetilladelse til ved afgørelse af 11. december

2019, jf. bilag 5. Selvom Byggeklageenheden ved afgørelse af 2. juni 2020 fandt, at denne byggetilladelse var ugyldig, jf. bilag 12, svarer det deri omtalte byggeri til dét byggeri, som Jammerbugt Kommune blot 10 dage efter Byggeklageenhedens hjemvisning og uden at foretage partshøring eller naboorientering meddelte byggetilladelse til, jf. bilag 1.

Det er således ikke korrekt, når Jammerbugt Kommune i afgørelsen anfører, at "placering af bygninger og byggeriets omfang er i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i deklARATIONEN", jf. bilag 1, side 2, første linje. Afgørelsen er derfor truffet på fejlagtigt faktisk grundlag. Det gøres gældende, at denne fejl i sagsbehandlingen er væsentlig og konkret har medført, at der er truffet en ugyldig afgørelse.

Selvom sagsøger ikke er påtaleberettiget i henhold til deklARATIONEN, er det sagsøgers synspunkt, at Jammerbugt Kommune ikke kun overfor nogle grundejere, herunder sagsøger, kan påtale deklARATIONEN, men overfor andre grundejere, herunder ejerne af ..., kan undlade at påtale deklARATIONEN.

Der henvises til sagsøgers byggetilladelse til ..., som udtrykkeligt blev betinget af, *"at bebyggelsen bliver placeret indenfor det på grunden pålagte byggefelt"*, jf. bilag 4. Noget tilsvarende fremgår af en række meddelte byggetilladelser fra 2021, hvor Jammerbugt Kommune som begrundelse for disse nyere afgørelser har lagt vægt på, at deklARATIONEN var overholdt, jf. bilag 26-28.

Idet bebyggelsen på ... er i strid med deklARATIONEN, jf. bilag 21, burde Jammerbugt Kommunes således være kommet frem til, at bebyggelsen ikke kunne tillades.

Dette støttes af Jammerbugt Kommunes korrespondance med rådgiveren for ejeren af ... i forbindelse med byggesagsbehandlingen, jf. bilag 29, hvor Jammerbugt Kommune oplyser rådgiveren om, at *"... I får ikke lov til at udvide byggefeltet helt ned til 5 meter fra skel mod vest.*

Det vurderer jeg er i strid med deklARATIONENS bestemmelser om byggefelterne".

På tilsvarende vis anfører Jammerbugt Kommune i e-mail af 5. november 2019 følgende: *"Som udgangspunkt skal I overholde både byplanvedtægten og den tinglyste deklARATION"*, jf. bilag 30.

Med afsæt i Jammerbugt Kommunes praksis må det formodes, at Jammerbugt Kommune havde håndhævet deklARATIONEN, hvis kommunen havde indset, at bebyggelsen på ... var i strid med deklARATIONENS § 5, stk. 2 om byggefelter. Denne formodning styrkes af, at Jammerbugt Kommune i den for retten

indbragte afgørelse lægger vægt på, at bebyggelsen var i overensstemmelse med deklaration, jf. bilag 1, selvom dette netop ikke er tilfældet.

På denne baggrund gøres det gældende, at Jammerbugt Kommunes manglende håndhævelse af deklarationen strider mod lighedsgroundsætningen, og at Jammerbugt Kommune er forpligtet til at kræve bebyggelsen på ... bragt i overensstemmelse med deklarationens § 5, stk. 2 og dermed fysisk lovliggjort.

2.6 Afgørelsen er i strid med deklarationens § 5, stk. 3 om etagekvadratmeter

Deklarationen tinglyst på ... fastsætter i § 5, stk. 3, at sommerhusene ikke må være større end 150 m². Det fremgår af Jammerbugt Kommunes afgørelse af 12. juni 2020, at det fremtidige sommerhus inklusive udhus vil udgøre 150 m², mens de fremtidige overdækkede arealer vil udgøre 48,2 m², jf. bilag 1, side 2.

Den samlede bebyggelse udgør således i alt 198,2 m².

Det gøres gældende, at den for retten indbragte afgørelse er i strid med deklarationens § 5, stk. 3, idet denne begrænsning gælder ved siden af byplanvedtægtens bestemmelse om, at ingen grund må bebygges med mere end 1/10 af arealet, jf. byplanvedtægtens § 6, stk. 4.

Om Jammerbugt Kommunes pligt til at håndhæve deklarationen henvises der til det anførte under pkt. 2.5. Det gøres herefter gældende, at Jammerbugt Kommune er forpligtet til at kræve bebyggelsen på ... i overensstemmelse med deklarationens § 5, stk. 3 og dermed fysisk lovliggjort.

2.7 Afgørelsen er i strid med naturbeskyttelseslovens § 3

Området, hvor bebyggelsen på ... er opført, er beliggende i et område, der er registreret som hede efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 1.

Registreringen betyder, at områdets tilstand ikke må ændres. Det gøres gældende, at Jammerbugt Kommune ikke har taget højde for dette forbud i den for retten indbragte afgørelse.

Før heder, der den 1. juli 1992 ligger i byzone eller sommerhusområde, gælder forbuddet kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. BEK 1067/2018 § 1. Jammerbugt Kommune har ikke dokumenteret, at området før denne dato havde karakter af hede.

Det gøres derfor gældende, at bebyggelsen på ... strider mod beskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens § 3. Jammerbugt Kommune burde iht. BR18 § 35, stk. 2 have undersøgt dette, inden afgørelsen blev meddelt. Afgørelsen lider derfor af en væsentlig mangel, der medfører, at den er ugyldig.

Dispensationsadgangen efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2 er meget snæver, idet der kun i "særlige tilfælde" kan meddeles dispensation. Såfremt retten er enig i, at området omkring ... er omfattet af forbuddet mod tilstandsændringer, gøres det gældende, at Jammerbugt Kommune ikke er berettigede til at meddele dispensation.

1.1 Afgørelsen er i strid med naturbeskyttelseslovens § 17

Området, hvor bebyggelsen på ... er opført, er beliggende i et område, der er omfattet af en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Efter denne bestemmelse må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove. Forbuddet gælder dog ikke for bygningsændringer på beboelseshuse i sommerhusområder, såfremt boligarealet ikke udvides, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 8.

Da ejerne af ... ved afgørelse af 12. juni 2020 (bilag 1) har fået tilladelse til at udvide boligarealet, gøres det gældende, at Jammerbugt Kommunes afgørelse af 12. juni 2020 er ugyldig. Det bemærkes, at Jammerbugt Kommune ikke har meddelt dispensation til bestemmelsen. Det gøres videre gældende, at Jammerbugt Kommune ikke er berettiget til at meddele dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Der er heller ikke tale om, at Jammerbugt Kommune har vurderet, at der er tale om en væsentlig, lovlig bebyggelse, som bevirker, at skovbyggelinjen generelt er reduceret i området, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk.

3. Det bemærkes, at det påhviler kommunen at vedligeholde arealinformationer i Danmarks Miljøportal, jf. LFF nr. 30/2013 om ændring af lov om naturbeskyttelsesloven mv. Da området fortsat er underlagt en skovbyggelinje i henhold til Danmarks Miljøportal, jf. bilag 23, hvilket også anerkendes i Jammerbugt Kommunes udtalelse af 7. maj 2020 (bilag 10), kan det lægges til grund, at bebyggelsen på ... er tilladt i strid med skovbyggelinjen, idet der ikke er meddelt dispensation herfra.

Ovennævnte bekræftes af Jammerbugt Kommunes afgørelser af henholdsvis 22. marts 2021 og 10. juni 2021, jf. bilag 26-27, der begge vedrører opførelse af bebyggelse på den samme stikvej, som ... er beliggende. Jammerbugt Kommune fandt i begge disse sager, at der kunne meddeles dispensation fra forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17. Dette bekræfter, at skovbyggelinjen altså gælder for bebyggelsen på

Da Jammerbugt Kommune ikke i forbindelse med byggesagsbehandlingen har taget stilling til, om der kan meddeles dispensation fra forbuddet til

bebyggelsen på ..., fremstår begrundelsen i den for retten indbragte afgørelse mangelfuld, ligesom der ikke har været meddelt korrekt klagevejledning.

Da der er tale om væsentlige mangler, er sagsøgtes afgørelse allerede af denne årsag ugyldig.

Der henvises tillige til sagsøgtes afgørelse af 28. juni 2021, jf. bilag 28, hvor sagsøgte på tilsvarende vis tog stilling til, om der kunne meddeles dispensation fra forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17 i forbindelse med opførelsen af et skur på ejendommen beliggende ... 60. Dette sommerhus er beliggende cirka 450 meter fra

På denne baggrund gøres det gældende, at Jammerbugt Kommunes afgørelse af 12. juni 2020 er ugyldigt, og at Jammerbugt Kommune skal meddele påbud om fysisk lovliggørelse til ejerne af

2.8 Særligt om fysisk lovliggørelse

Jammerbugt Kommune har henvist til, at der er en formodning for, at der er grundlag for at foretage en retlig lovliggørelse, hvis Jammerbugt Kommunes vurdering om, at tilbygningen var umiddelbart tilladt efter plan- og byggesloven, måtte vise sig at være fejlagtig, men i stedet havde forudsat en dispensation fra byplanvedtægten eller en helhedsvurdering efter bygningsreglementets regler, jf. svarskriftet pkt. 2.2.

Det bestrides, at der foreligger en formodning for, at bebyggelsen kan retlig lovliggøres, såfremt Jammerbugt Kommunes bedømmelse af bebyggelsens lovlighed er behæftet med fejl.

Det vil være i strid med forvaltningsretlige regler, hvis Jammerbugt Kommune som bygge- og planmyndighed allerede på nuværende tidspunkt - uden at have foretaget en konkret vurdering – kunne vurdere, at bebyggelsen kan tillades under henvisning til, at kommunen blot havde begået fejl i sagsbehandlingen i første omgang. Jammerbugt Kommune har på intet tidspunkt forholdt sig til de gener, herunder særligt indbliksgener, som bebyggelsen på ... forvolder sagsøger. Sagen er som følge heraf ikke egnet til hjemvisning.

Til støtte for fysisk lovliggørelse henvises der til Jammerbugt Kommunes dispensationspraksis, der er belyst i et referat fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. marts 2021, punkt 25, jf. bilag 25. Under mødet behandlede udvalget, om der skulle meddeles dispensation fra § 6.8 i byplanvedtægten til

opførelse af et byggeri på I-vej 39, 9493 Saltum, samt spørgsmålet om, hvorvidt områdets deklaration om vejbyggelinjer skulle håndhæves over ejendommens ejer.

Plan- og Miljøafdelingen indstillede, at der blev meddelt dispensation fra byplanvedtægten (bilag 2), idet forvaltningen udtalte, jf. bilag 25, side 4: "*Plan- og Miljøafdelingen administrerer som udgangspunkt altid efter, at gældende byplanvedtægter og deklarationer skal overholdes, men der kan i særlige tilfælde være udfordringer med at overholde gældende lokalplaner, byplanvedtægt og deklarationer. I den konkrete sag vurderes grundens særlige terrænforhold at være en udfordring for at overholde alle bestemmelser i byplanvedtægt og deklaration, hvortil der dispenseres og ikke håndhæves på baggrund af grundens terrænforhold. Dertil vurderer Plan- og Miljøafdelingen, at afgørelserne ikke vil danne præcedens, da det netop begrundes på baggrund af grundens særlige terrænforhold*" (mine understregninger).

Trods forvaltningens indstilling afviste Teknik- og Miljøudvalget at meddele dispensation, jf. bilag 25, side 7, der er et udklip fra Jammerbugt Kommunes hjemmeside.

Bebyggelsen på ... er omfattet af samme byplanvedtægt som I-vej 39. Idet bebyggelsen på ... væsentligt overskrider byplanvedtægtens § 6, stk. 5 om afstandskrav til skel og § 6, stk. 4 om bebyggelsesprocent, gøres det gældende, at der ikke foreligger særlige omstændigheder, der kan begrunde dispensation fra byplanvedtægten til bebyggelsen på Jammerbugt Kommunes udgangspunkt om, at byplanvedtægter altid skal overholdes, bekræfter således, at bebyggelsen på ... skal fysisk lovliggøres, således at de fysiske forhold på stedet bringes i overensstemmelse med byplanvedtægten.

Derudover er den for retten indbragte byggetilladelse betinget af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med "gældende bestemmelser", jf. bilag 1. Det har således været en forudsætning, da byggetilladelsen blev meddelt, at byplanvedtægten blev overholdt.

Sagsøgers ægtefælle har inden byggeriet blev igangsat gjort såvel Jammerbugt Kommune som ejerne af ... opmærksom på, at bebyggelsen var ulovligt. Der henvises bl.a. til bilag 6-7. Værdispildsbetragtninger kan derfor ikke begrunde retlig lovliggørelse. Ved at opføre bebyggelsen under klage- og domstolsprøvelsen har ejerne af ... således påtaget sig en risiko, som disse er alene om at bære og drage konsekvenserne af.

Dette understøtter tillige sagsøgers påstand om fysisk lovliggørelse.

..."

Jammerbugt kommune har i sit påstandsdokument anført:

" ...

1. Overordnede anbringender

Over for *sagsøgerens påstand 1* gør Jammerbugt Kommune overordnet gældende, at byggetilladelsen til tilbygning af sommerhuset på ... af 12. juni 2020 (bilag 1) er lovlig og gyldig, og at der derfor skal ske frifindelse. Dette overordnede anbringende uddybes nedenfor i afs. 2 - 8.

Over for sagsøgerens påstand 2, hvor der nedlægges påstand om fysisk lovliggørelse, vil den nødvendige konsekvens af en opretholdelse af byggetilladelsen (en frifindelse over for påstand 1) være, at kommunen også skal frifindes over for sagsøgerens påstand 2. Selv om Jammerbugt Kommunes byggetilladelse mod forventning måtte blive tilsidesat, gøres det i anden række gældende, at der alligevel ikke er grundlag for at pålægge kommunen at gennemføre lovliggørelsen på en bestemt måde, hvorfor der under alle omstændigheder skal ske frifindelse over for påstand 2. Det uddybes nedenfor i afs. 9.

2. Byplanvedtægtens bestemmelse om bebyggelsens størrelse er opfyldt

Sagsøgeren gør gældende, at byggeriet ikke lever op til § 6, stk. 4 i Byplanvedtægt nr. 1 (bilag 2).

Byplanvedtægten har samme retlige status som en lokalplan, jf. planlovens § 68, stk. 2, og er således bindende for nyt byggeri mv., medmindre der meddeles dispensation herfra, jf. planlovens § 19, stk. 1

Det følger af § 6, stk. 4, at ingen grund må bebygges mere end 1/10 af arealet. Ifølge § 4, stk. 1, skal grunde i området være mindst 2.500 m² for at kunne bebygges.

Sagsøgeren har gjort gældende, at bebyggelsesprocenten skal beregnes i henhold til § 75 i Bygningsreglement for Saltum-Hune Kommune fra 1953 (bilag 15), hvilket ikke er korrekt. Der er tale om et lokalt fastsat bygningsreglement, som ikke er sammenligneligt med "nutidige" bygningsreglementer (p.t. BR 18). Det fremgår endvidere udtrykkeligt af noten til 1953bygningsreglementets § 1, at reglementet viger for byplanvedtægten, og da det anførte i § 75 i bygningsreglementet fra 1953 i øvrigt svarer til § 6, stk. 4, i byplanvedtægten, har bygningsreglementet fra 1953 ingen betydning for sagen.

Det centrale forhold er derimod, at den oprindelige stamparcel matr.nr. 960 på i alt 122.988 m² i 1975 blev udstykket i 48 sommerhusgrunde og et fællesareal på 42.162 m². Det fremgår af den approbationsskrivelse fra 1976, som er vedlagt bilag 14. De enkelte sommerhusgrundenes størrelse er med få undtagelser alle under 2.500 m² (typisk størrelse fra ca. 1.250 – 2.040 m²).

Formålet med udstykningen var at skabe grundlag for sommerhusbebyggelse på området. Udstykningen (og den senere bebyggelse med sommerhuse på parceller mindre end 2.500 m²) var ikke i strid med byplanvedtægtens § 4, stk. 1, om mindstegrundstørrelser. Det følger af, at den enkelte grundens andel i det fælles friareal på 42.162 m² kan indgå i beregningen. Mht. udregningen heraf henvises duplikken, afs. 1.3, s. 2-3 f.

Der skal ligeledes tages udgangspunkt heri ved beregning af med hvor meget den enkelte grund kan bebygges iht. byplanvedtægtens § 6, stk. 4. Det fælles friareal kan således indgå ved beregningen af kravet om maksimal bebyggelse på 1/10 af grundens areal.

Uden at dette er afgørende, svarer det i øvrigt også til det princip, som findes i BR 18's § 454, stk. 2, hvorefter grundens andel i et selvstændigt matrikuleret fælles friareal for flere ejendomme medregnes ved opgørelsen af grundarealet.

... (matr.nr. 96ai) har et areal på 1.292 m². Ved beregningen af udnyttelsesgraden tog Jammerbugt Kommune udgangspunkt i en grundstørrelse på 2.500 m² ud fra en gennemsnitsberegning for de 48 grunde, der blev udstykket fra den oprindelige stamejendom, jf. det anførte i kommunens brev til Planklagenævnet, bilag 14. Principalt gøres det gældende, at denne beregning skete med rette.

Subsidiært gøres det gældende, at beregning af udnyttelsesgraden på 1/10 under alle omstændigheder kan ske med udgangspunkt i 1.966 m² svarende til grundstørrelsen med tillæg af grundens forholdsmæssige andel af det fælles friareal. Mht. udregningen heraf henvises til duplikken, afs. 1.4, s. 4, 2. afs.

Med byggetilladelsen (bilag 1), blev der tilladt et samlet byggeri på ... på 150 m² samt overdækkede arealer med 48 m². Ved beregningen af den maksimale bebyggelse på 1/10 i byplanvedtægtens § 6, stk. 4, medtog Jammerbugt Kommune alene etagearealet for den egentlig bebyggelse på 150 m². Det følger hverken af byplanvedtægtens bestemmelser eller af andre regler, at overdækkede arealer, herunder åbne overdækkede terrasser, skal medregnes ved beregningen af den maksimale bebyggelse efter § 6, stk. 4.

Uden at dette er afgørende, svarer det i øvrigt også til det princip, som findes i BR 18's § 455, stk. 4, nr. 2, hvorefter der mht. bl.a. overdækkede arealer for sommerhuse kun skal medregnes den del, som overstiger 50 m².

Det fremhæves, at den lille overdækning på 2,8 m² i forlængelse af udhuset under ingen omstændigheder kan indgå ved opgørelsen af etagearealet.

Mht. bygplanvedtægtens § 6, stk. 4, gøres det således f.s.v.a. grundarealet gældende, at det fælles friareal, matr.nr. 96o, skal indgå ved beregningen af grundens areal ud fra en gennemsnitsberegning for alle de 48 sommerhusgrunde, subsidiært med tillæg af de enkelte grundes forholdsmæssige andel af fællesarealet. For matr.nr. 96ai, kan beregningen efter § 6, stk. 4, derfor ske med udgangspunkt i et grundareal på 2.500 m², og i hvert fald (subsidiært) med udgangspunkt i et grundareal på 1.966 m².

Mht. bygplanvedtægtens § 6, stk. 4, gøres det således f.s.v.a. etagearealet gældende, at kun etagearealet for sommerhuset med uderum og udhus på i alt 150 m² skal indgå i beregningen, hvorfor bestemmelsen om maksimal bebyggelse på 1/10 af grunden er opfyldt. Det gælder uanset om der ved beregningen tages udgangspunkt i en grundstørrelse på 2.500 m² eller 1.966 m². Selv hvis overdækkede arealer var blevet medregnet ved opgørelsen af etagearealet, ville kravet om maksimal bebyggelse med 1/10 af grunden i øvrigt også have været opfyldt i begge scenarier, da der under alle omstændigheder må bortses fra de lille overdækkede areal på 2,8 m² i forlængelse af udhuset.

Det ansøgte byggeri forudsatte derfor ikke en dispensation fra bygplanvedtægtens § 6, stk. 4. Selv om en sådan dispensation måtte have været nødvendig, ville der i øvrigt have været hjemmel hertil i medfør af planlovens § 19, stk. 1.

I givet fald er der endvidere formodning for, at en sådan dispensation var blevet meddelt. Jammerbugt Kommunes afslag på dispensation af 8. marts 2021 (bilag 25), er uden betydning i relation hertil, allerede fordi afslaget angår en anden bestemmelse i bygplanvedtægten (§ 6, stk. 8). Der er i øvrigt tale om et sommerhus, som i luftlinje ligger knap 10 km fra det i sagen omhandlede.

Det gøres samlet gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte byggetilladelsen som følge af overskridelse af bygplanvedtægtens § 6, stk. 4.

3. Bygplanvedtægtens § 6, stk. 5, om afstandskrav til skel er opfyldt
Sagsøgeren gør gældende, at byggeriet ikke lever op til § 6, stk. 5 i Bygplanvedtægt nr. 1 (bilag 2).

Det følger af § 6, stk. 5, at ingen bygning må lægges nærmere ved anden mands grund end 5 m, idet enkelte garager og udhuse dog kan opføres 1,5 m fra skel, når grundfladen ikke overstiger 25 m² og højden inkl. taget ikke overstiger 3 m.

Udhuset mod sagsøgerens ejendom har en størrelse på 22,4 m² og en højde på 2,4 m. Afstanden til skel (mod sagsøgeren) er 2,54 m, hvilket fremgår af landinspektørplan fra januar 2020 (**bilag B**). Jammerbugt Kommune fandt derfor med rette, at bestemmelsen i § 6, stk. 5, var opfyldt.

Der er *ikke* grundlag for en fortolkning, hvorefter overdækkede arealer, herunder åbne terrasser, omfattes af begrebet "bygning" i § 6, stk. 5. Det bestrides derfor også, at det ansøgte byggeri forudsatte en dispensation fra byplanvedtægtens § 6, stk. 5, i relation hertil.

Selv om en sådan dispensation måtte have været nødvendig, ville der have været hjemmel hertil i medfør af planlovens § 19, stk. 1, og der ville i lighed med det anførte ovenfor ad § 6, stk. 4, i givet fald være formodning for, at en sådan dispensation var blevet meddelt. Der henvises også her til, at kommunens afslag på dispensation af 8. marts 2021 (bilag 25), er uden betydning for denne bedømmelse.

Der henvises endvidere til, at det ansøgte overholdt § 5, stk. 5, i deklARATIONEN fra 1975, hvorefter bygninger kan placeres indtil 2,5 m fra naboskel. Deklarationen er ikke som sådan bindende i byggesagsbehandlingen, men det fremgår, at deklARATIONEN i nogle situationer tillægges vægt. Deklarationen § 5, stk. 5, er mindre restriktiv end byplanvedtægtens § 6, stk. 5, hvilket således også ville have talt til støtte for en dispensation fra byplanvedtægten på dette punkt (hvilket som anført dog ikke var nødvendigt).

Det gøres samlet gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte byggetilladelsen som følge af overskridelse af byplanvedtægtens § 6, stk. 5.

4. Byggeriet er ikke i strid med BR 18 og krævede ikke en helhedsvurdering
Sagsøgeren gør gældende, at byggeriet krævede en helhedsvurdering efter §§ 187 ff. i BR 18, da den del af byggeriet, som i forhold til sagsøgerens ejendom ligger nærmere på skel end 5 m, overstiger 12 m og dermed ligger uden for byggeretten i BR 18, jf. §§ 182 og 183, jfr. § 178.

De bebyggelsesregulerende regler om byggeret og helhedsvurdering i BR 18, kap.8, §§ 166-195, finder kun anvendelse, hvis en lokalplan eller byplanvedtægt ikke har fastsat andre bestemmelser om de pågældende forhold, jf. BR 18, § 166.

Det følger af §§ 182 og 183 i BR 18, at det i sommerhusområder er muligt at placere visse sekundære bygninger indtil 2,5 m fra skel mod nabo, dvs. nærmere på skel end udgangspunktet på minimum 5 m i § 178. Det drejer sig bl.a. om bygninger til udhusformål og overdækkede terrasser. Ifølge § 183, nr. 2, må sådanne bygningers sider mod skel ikke have en større samlet længde end 12 m.

I den konkrete sag er der givet tilladelse til placering af udhus, overdækket opholdsareal, samt overdækket terrasse med en længde på 11,99 m (3,89 m + 8,1 m, jf. tegningen i bilag 20) mellem 2,5 m og 5 m fra skel til sagsøgerens ejendom. Den maksimale længde på 12 m er således overholdt. Sagsøgerens synspunkt er imidlertid, at der ved beregningen efter § 183, nr. 2, ligeledes skulle være sket inddragelse af de to læskærme på hhv. 6,83 m og 7,02 m, som ligger i forlængelse af de overdækkede arealer.

Jammerbugt Kommune er ikke enig her.

Placeringen af de pågældende læskærme er ikke reguleret af Byplanvedtægt nr. 1 fra 1953 (bilag 2).

Placeringen af læskærmene/læmurene er heller ikke reguleret i BR 18, som udgør de udfyldende regler, når et forhold ikke er reguleret i lokalplan/byplanvedtægt. Læskærme/læmure med den angivne højde på 1,8 m, har ikke karakter af "bygninger", og skal derfor ikke medregnes ved beregningen af den maksimale samlede længde på 12 m i § 183, nr. 2. Etablering af læskærmene krævede derfor heller ikke en helhedsvurdering efter reglerne i § 186 ff., og krævede heller ikke i øvrigt en tilladelse efter BR 18.

Det gøres samlet gældende, at byggetilladelsen ikke er meddelt i strid med BR 18, og at der derfor heller ikke er grundlag for at tilsidesætte byggetilladelsen af den grund.

5. Eventuel manglende overholdelse af deklARATIONEN er uden betydning

Sagsøgeren gør gældende, at byggeriet er i strid med de byggefelter, som er fastsat i deklARATIONEN fra 1975 (bilag 3), samt i strid med samme deklARATION § 5, stk. 3, om maksimal bebyggelse.

Synspunktet er overordnet, at Jammerbugt Kommune efter sagsøgerens opfattelse havde pligt til at håndhæve deklARATIONEN i medfør af planlovens § 43, hvorved der særligt er henvist til, at det tidligere er sket.

Ifølge sagsøgeren skulle Jammerbugt Kommune derfor ud fra lighedsbetragtninger ligeledes have håndhævet deklARATIONEN i den aktuelle sag.

Det anførte kan ikke tiltrædes.

Jammerbugt Kommune er for det første ikke enig i, at deklARATIONEN er tilsidesat, jf. også det anførte herom i byggetilladelsen (bilag 1). Jammerbugt Kommune finder, at den tilladte placering af sommerhuset er i overensstemmelse med det på kortbilaget med tilhørende tekst indtegnede byggefelt, og at placeringen under alle omstændigheder er inden for den margin, der er indbygget herfor i deklARATIONENS § 5, stk. 2. Byggetilladelsen er heller ikke i strid med deklARATIONENS § 5, stk. 3, om maksimal størrelse på 150 m² for sommerhuse inkl. garage. Der henvises til, at overdækkede arealer ikke skal medregnes ved opgørelsen af arealet, jf. det anførte herom i byggetilladelsen.

Selv om det måtte blive lagt til grund, at deklARATIONEN ikke er overholdt på de anførte punkter, kan *det ikke føre til, at byggetilladelsen skal kendes ugyldig.*

En privat deklARATION/servitut udgør ikke en del af den offentligretlige regulering. En byggetilladelse kan derfor hverken kendes ulovlig eller ugyldig som følge af modstrid mod en privat deklARATION/servitut. En kommune har i planlovens § 43 hjemmel til at håndhæve private servitutter med et planmæssigt indhold. Den eller de bestemmelser, som måtte blive håndhævet efter § 43 vil herefter skulle overholdes som en offentligretlig regulering, og kommunen vil i givet fald kunne meddele afslag på en ansøgning om byggetilladelse i strid hermed.

I den aktuelle sag har Jammerbugt Kommune imidlertid ikke udstedt påbud over for ejeren af ... iht. § 43. Selv hvis det måtte blive lagt til grund, at dele af byggeriet er i strid med servitутten, kan det derfor ikke påvirke byggetilladelsens gyldighed.

Det er korrekt, at den tidligere Pandrup Kommune i vidt omfang henholdt sig til deklARATIONEN, og at Jammerbugt Kommune også i et vist omfang har inddraget deklARATIONEN i byggesagsbehandlingen.

At der kan påvises eksempler fra ældre sager, jf. bilag 4 og 22, hvor deklARATIONEN er håndhævet, kan ikke føre til, at Jammerbugt Kommune ud fra lighedsbetragtninger i al tid fremover er forpligtet til at følge den samme praksis. At deklARATIONEN også er omtalt i nyere byggesager, jf. fx bilag 27 og 28,

siger ikke i sig selv noget om, hvorvidt at kommunen i den enkelte sag ville have håndhævet deklARATIONEN, hvis der er havde været mulighed herfor.

Håndhævelse af en privat servitut i medfør af planlovens § 43 forudsætter, at kommunen har en saglig offentligretlig og planlægningsmæssig interesse heri, hvilket ikke ville have foreligget i den aktuelle sag (dvs. selv om det måtte blive lagt til grund, at der reelt forelå en overskridelse af deklARATIONENS).

Det gøres samlet gældende, at byggetilladelsen ikke er i strid med deklARATIONEN, og at der i øvrigt ikke ville have været grundlag for at tilsidesætte byggetilladelsen, hvis det havde været tilfældet, hverken ud fra lighedsmæssige grunde eller andre grunde.

6. Forholdet til naturbeskyttelseslovens § 3

Det bestrides, at bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 3, ikke kan føre til, at byggetilladelsen tilsidesættes som ugyldig.

Det følger af naturtypebekendtgørelsens § 1, at beskyttelsen efter lovens § 3 ikke omfatter heder, strandenge mv., der den 1. juli 1992 lå i sommerhusområde. Det område, som omfattes af Byplanvedtægt nr. 1 fra 1953, herunder ..., var sommerhusområde pr. dette tidspunkt, og det kan lægges til grund, at de beskyttede naturtyper, som gør sig gældende for sagsøgeren ejendom også gjorde sig gældende før den 1. juli 1992.

Det gøres gældende, at Jammerbugt Kommune med rette lagde til grund, at området før 1. juli 1992 havde karakter af beskyttet areal som hede efter § 3, og at der ikke er grundlag for at anfægte denne vurdering. Der henvises herved også til de fremlagte ortfotos for perioden 1979 -2020 (bilag C). Sagsøgerens betragtninger om, at arealet ikke skulle have opfyldt § 3 kriterierne pr. 1. juli 1992, fremstår i øvrigt som et rent postulat uden nogen form for underbygning.

Da området var udlagt til sommerhusområde før 1. juli 1992, var der ikke krav om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, jf. naturtypebekendtgørelsens § 1.

7. Forholdet til skovbyggelinjen i naturbeskyttelseslovens § 17

Byggetilladelsen var ikke i strid med naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, om forbud mod bebyggelse i kortere afstand til skoven end 300 m (300 m byggelinjen). Det skovareal, som må antages at afkaste skovbyggelinjen, set i forhold til ejendommen er indtegnet på bilag D.

Når der som i den aktuelle sag er opført væsentlig lovlig bebyggelse i kortere afstand til skoven end 300 m byggelinje, følger det af § 17, stk. 3, at der sker en generel reduktion af skovbyggelinjen, sådan at forbuddet i § 17, stk. 1, kun gælder arealer mellem den yderste husrække og skoven. ... er derfor ikke omfattet af § 17, stk. 1.

Det kan ikke ændre herpå, at Jammerbugt Kommune i enkeltstående sager – herunder også i 2021 – alligevel har meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 ved opførelse af byggeri i området, jf. herved de fremlagte afgørelser i bilag 26, 27 og 28. De pågældende dispensationer blev meddelt på baggrund af ansøgninger herom, men må reelt set anses som upåkrævede.

8. Manglende partshøring kan ikke føre til ugyldighed

Uden at dette så vidt ses eksplicit er gjort gældende, har sagsøgeren i stævningen anført, at der skulle være sket forudgående partshøring af sagsøgerne forinden byggetilladelse blev meddelt.

Det bestrides, at der forelå pligt til partshøring i denne sag, hvor der ikke var behov for dispensationer eller en helhedsvurdering. Hvis det måtte blive lagt til grund, at partshøring skulle være sket, kan det i givet fald ikke kan anses som en væsentlig mangel som kan føre til byggetilladelsens ugyldighed. Det kan således lægges til grund, at en forudgående partshøring ikke ville have medført, at Jammerbugt Kommune havde anlagt en anden vurdering. Jammerbugt Kommune er som anført ikke enig i sagsøgerens synspunkter mht. grundlaget for byggetilladelsen. Det ville heller ikke have været tilfældet, hvis sagsøgerens synspunkter havde været fremført i forbindelse med en partshøring før byggetilladelsen.

9. Sagsøgerens påstand 2 om fysisk lovliggørelse

Uanset udfaldet af sagsøgerens påstand 1 om byggetilladelsens gyldighed, er der ikke grundlag for, at der under sagen tages stilling til, hvorledes en lovliggørelse i givet fald skal ske.

Hvis Jammerbugt Kommune får medhold i frifindelsespåstanden over for sagsøgerens påstand 1, gøres det gældende, at det i sig selv skal føre til, at kommunen også skal frifindes for sagsøgerens påstand 2.

Jammerbugt Kommune skal imidlertid også frifindes for sagsøgerens påstand 2, selv om sagsøgeren helt eller delvist måtte få medhold i påstand 1 om byggetilladelsens gyldighed. Hvis retten mod forventning måtte tilsidesætte

kommunens byggetilladelse, jf. sagsøgerens påstand 1, betyder det, at den opførte tilbygning er helt eller delvist ulovlig, hvorefter Jammerbugt Kommune har pligt til at foranledige det ulovlige forhold lovliggjort, jf. planlovens § 51, stk. 3, og/eller byggelovens § 16C, stk. 3.

Det fremgår ikke af disse bestemmelser, hvorledes lovliggørelse skal ske. Det bestrides derfor, at der er et udgangspunkt om, at der skal ske fysisk lovliggørelse. Tværtimod.

Det gælder særligt i den aktuelle sag, hvor Jammerbugt Kommune under hele forløbet har været af den opfattelse, at der var tale om et fornuftigt og hensigtsmæssigt byggeri. Der er derfor en formodning for, at der er grundlag for at foretage en retlig lovliggørelse, hvis Jammerbugt Kommunes vurdering om, at tilbygningen var umiddelbart tilladt efter plan- og byggeloven måtte vise sig at være fejlagtig, men i stedet havde forudsat en dispensation fra byplanvedtægten eller en helhedsvurdering efter bygningsreglementets regler (som påstået af sagsøgeren).

Jammerbugt Kommune skal derfor frifindes fra sagsøgerens påstand 2. Hvis sagsøgeren mod forventning måtte få medhold i påstand 1, må konsekvensen være, at sagen "hjemvises" til kommunens fornyede behandling.
..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Bebyggelsesprocent

Ved udstykningen af området omkring ... skulle grundstørrelsen være mindst 2.500 m², dog kunne der ved bebyggelse af en eller flere grunde i henhold til en fælles, godkendt bebyggelsesplan tillades, at indtil halvdelen af det fastsatte mindste grundareal blev udlagt til et samlet fællesareal, hvilket følger af den for området gældende byplanvedtægt. Det følger endvidere af vedtægten, at bebyggelsesprocenten på en grund ikke må overstige 10 %.

Efter oplysningerne har ejendommen beliggende ... et areal på 1.292 m², og de øvrige grunde i udstykningen varierer i størrelsen mellem 1.250 m² og 2.040 m². Der blev i forbindelse med udstykningen fra den oprindelige stamparcel udlagt et fællesareal på 42.162 m².

Efter bevisførelsen finder retten ikke grundlag for at beregne den højst tilladte bebyggelsesprocent alene ud fra arealet af ..., idet der ved opgørelsen i hvert fald bør tages hensyn til den forholdsmæssige andel i det udlagte fællesareal, således det samlede areal kan opgøres til 1.966 m².

Når det sammenholdes med, at retten ikke finder det godtgjort, at det overdækkede areal skal medregnes ved opgørelsen af det samlede areal for bebyggelsen, så ses der ikke at være sket en overskridelse af den for byggeriet højst tilladte bebyggelsesprocent.

Afstandskrav til skel

Det følger af byplanvedtægten, at ingen bygning må lægges nærmere ved en anden grund end 5 m, dog kan enkelte garager og udhuse opføres 1,5 m fra skel, når grundfladen ikke overstiger 25 m² og højden ikke 3 m regnet fra taget, jf. § 6, stk. 5.

Det kan lægges til grund, at udhuset på ... alene har en størrelse på 22,4 m² og en højde på 2,4 m.

Retten finder, at det ikke ud fra bevisførelsen, herunder den i forbindelse hovedforhandlingen foretagne besigtigelse er godtgjort, at de forskellige bebyggelsesmæssige indretninger udgør én samlet og sammenhængende bygning, der overstiger 25 m², og at der således er sket en tilsidesættelse af byplanvedtægtens § 6, stk. 5, ved den meddelte byggetilladelse.

BR18 § 183

Det følger af § 183, nr. 2, i bekendtgørelse om bygningsreglementet 2018, at de sider, der vender mod skel mod en nabo, ikke må overstige 12 m.

Efter situationsplanen for byggeriet på ... er målene for udhuset og den overdækkede terrasse henholdsvis 8,10 m og 3,89 m eller i alt 11,99 m.

Retten finder det efter bevisførelsen ikke godtgjort, at murene i forlængelse af udhuset og den overdækkede terrasse kan anses for bygninger og således omfattes af bestemmelsen, hvorfor længden af siderne, der vender over mod sagsøgeren, ikke overstiger de tilladte 12 m.

Byggefelter efter deklaration lyst den 12. december 1975

Efter indholdet af den på ejendommene i området lyste deklaration skal bebyggelse af parcellerne placeres indenfor byggefelterne, der fremgår af det til deklarationen

vedhæftede kortmateriale, og bebyggelsen må maksimalt udgøre 150 m². Mindre ændringer i forhold til placering kan ske med kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. deklARATIONENS § 5, stk. 2 og stk. 3.

Efter de afgivne forklaringer må det lægges til grund, at bebyggelse på grundene i området hovedsageligt sker indenfor byggefelterne, og at der efter konkret vurdering kan bygges udenfor feltet, men aldrig uafhængigt af feltet.

Det er bevisførelsen ikke godtgjort, at den konkrete byggetilladelse er givet i strid med deklARATIONEN, der netop åbner mulighed for, at der kan ske mindre ændringer i forhold til et byggeris placering i forhold til de angivne byggefelter. Det er endvidere ikke godtgjort, at kommunen har haft en sådan praksis vedrørende det omhandlede område, at den konkrete anmodning om byggetilladelse skulle have været afvist ud fra en lighedssgrundsætning. Endeligt finder retten det ikke godtgjort, at det opførte sommerhus er større end det tilladte.

Forholdet til naturbeskyttelsesloven

Efter de afgivne forklaringer og bevisførelsen i øvrigt må det lægges til grund, at Jammerbugt Kommune ved udstedelsen af byggetilladelsen har påset, at den ikke blev meddelt i strid med naturbeskyttelseslovens § 3 eller § 17, heller ikke selvom kommunen i andre sager har meddelt dispensation i forhold til § 17.

Ud fra en samlet vurdering finder retten det herefter ikke godtgjort, at der er væsentlige mangler ved den af Jammerbugt Kommune til ejerne af ..., meddelte byggetilladelse, og at den som følge heraf må anses som værende ugyldig.

Der er derfor heller ikke grundlag for at fastsætte en frist for Jammerbugt Kommune til at meddele ejerne af ..., et påbud for fysisk lovliggørelse af byggeriet.

Med disse bemærkninger frifindes Jammerbugt Kommune for, de af A nedlagte påstande.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 45.000 kr. Jammerbugt kommune er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Jammerbugt Kommune frifindes.

A skal til Jammerbugt Kommune betale sagsomkostninger med 45.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 22. november 2022

Sag BS-1840/2022-VLR
(15. afdeling)

A
(advokat Trine Trærup ROUNGVIST, prøve)

mod

Jammerbugt kommune
(advokat Jens Flensborg)

Retten i Hjørring har den 21. december 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-48291/2020-HJO).

Landsdommerne Malene Værum Westmark, John Lundum og Stine Kvesel Mortensen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har nedlagt påstand om, at Jammerbugt Kommune tilpligtes at anerkende, at Jammerbugt Kommunes byggetilladelse af 12. juni 2020 i sagsnr. ... til om- og tilbygning af ..., G By, beliggende matr.nr. 0096ai ..., er ugyldig, og om, at Jammerbugt tilpligtes inden en af retten fastsat frist at udstede påbud til ejerne af ..., G By, beliggende matr.nr. 0096ai ..., om fysisk lovliggørelse af ejendommen ved fjernelse af bebyggelse, der strider mod Byplanvedtægt nr. 1 vedrørende kystområdet af 12. december 1952 tinglyst den 24. februar 1953 på ejendommen, mod deklarationen tinglyst den 12. december 1975 på ejendommen og mod Bygningsreglement 2018.

Indstævnte, Jammerbugt kommune, har påstået dommen stadfæstet og har subsidiært vedrørende påstanden om frist for kommunen til at udstede et påbud til ejerne af ... nedlagt påstand om hjemvisning.

Forklaringer

B, C og D har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret, at området omkring Hune tiltalte hans hustru og ham, fordi hele området var planlagt og bebygget på en gennemtænkt og struktureret måde, som sikrede, at husene passer ind i naturen. Da de købte grunden, lagde de meget stor vægt på, at der var strenge krav til byggefelter, bebyggelsesprocenter med videre. Hans hustru var i en lang årrække medlem af grundejerforeningens bestyrelse. Grundejerforeningen har været inde over alle sager, hvor der har været ønske om dispensation fra reglerne, og der har altid været en streng praksis. Da de selv skulle bygge, blev der stillet krav om, at deres hus blev placeret i byggefeltet. Nabohuset i nr. 119 er efter udvidelsen til stor gene for hans hustru og ham. Deres udsigt er blevet stærkt forringet, og der er store indbliksgener. Også ejerne af huset overfor bliver generet efter udvidelsen. Huset er efter udvidelsen skæmmende for hele området, idet det falder helt uden for byggestilen i området. De er i øvrigt udsat for chikane fra naboen i nr. 119, hver gang de er udenfor på deres grund.

C har forklaret, at det var hans vurdering, at ansøgningen om udvidelse af nr. 119 ikke krævede dispensation, og ansøgningen var derfor ikke omkring planafdelingen. Skovbyggelinjen blev ikke inddraget, da hele området var fuldt udbygget. Efter at denne retssag blev anlagt, har kommunen for en sikkerheds skyld i en række tilfælde meddelt dispensation fra skovbyggelinjen, selv om der efter kommunens opfattelse ikke har været krav om dispensation. Kommunen søgte Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen for at undgå enhver tvivl. Ved afgørelse af 11. november 2021 har Miljøstyrelsen reduceret skovbyggelinjen til 30 meter. Deklarationen for området, herunder byggefelterne, blev vægtet højt, men der kunne dispenseres, hvis der var en god grund til det. Det kunne være en situation, hvor der er en klit i byggefeltet. Vedrørende A's eget hus blev det indskærpet, at bebyggelsen skulle ligge i byggefeltet, fordi huset i ansøgningen var placeret helt uden for byggefeltet, omkring 9 meter uden for byggefeltet. Noget andet er, hvis man overskrider byggefeltet, hvilket er tilfældet i denne sag. Der er 23 ejendomme i udstykningen, som overskrider byggefeltet. De afgørelser i andre sager, A har påberåbt sig, er ikke sammenlignelige med denne sag. Sagen, hvor der er givet afslag på en bygning nærmere end 5 meter fra skel, vedrørte et anneks. Annekser er beboelse, og der skal være mindst 5 meter til skel, når der er tale om beboelse. Sagen, hvor der blev givet afslag til et redskabsskur nærmere end 5 meter fra skel, vedrørte en situation, hvor redskabsskuret var bygget sammen med en beboelsesejendom, og bygningerne delte tag.

D har forklaret, at byggefelterne ikke er udformet sådan, at man kan bebygge hele det tilladelige areal, f.eks. 150 m², inden for byggefeltet. Mange byggefelter er ikke 150 m² store. Der skal tages udgangspunkt i byggefeltet, men det er acceptabelt, at man går ud over byggefeltet. Vedrørende nr. 119 var der i øvrigt tale om udvidelse af et eksisterende byggeri. Begrænsningen bestod i denne sag i afstandskravene til skel. De overdækkede arealer skal ikke medregnes i det bebyggede areal, da de overdækkede arealer ikke er bebyggelse. De gamle lokalplaner er ikke tidssvarende, da der er en lang række forhold, hvor reguleringen ikke er passer til nutidens behov. Kommunen må derfor give dispensation i en række tilfælde. Kommunen er i øvrigt i færd med at lave et stort antal lokalplaner til afløsning af den eksisterende regulering, der omfatter store arealer under et. Det er en tidskrævende proces, som kommunen tager i nogle klumper ad gangen. Der har endnu ikke været ressourcer til at få lavet en ny lokalplanen for området, hvor nr. 119 ligger. Ansøgningen til Miljøstyrelsen var en del af et generelt tiltag, som havde til formål at sørge for, at skovbyggelinjer, der ikke var relevante, blev ændret. Det giver ikke nogen mening at have en skovbyggelinje, der ikke hænger sammen med forholdene i den virkelige verden. I situationer som den foreliggende, hvor det er et krav i byplanvedtægten, at en grund skal have et areal på mindst 2500 m², og hvor mange grunde isoleret set har et mindre areal, men har en andel af et stort fællesareal, går kommunen ud fra et areal på mindst 2500 m² ved fastlæggelsen af det tilladelige bebyggede areal for hver enkelt grund, hvis størrelsen af fællesarealet giver mulighed for, at hver grund er på mindst 2500 m², hvis en andel af fællesarealet regnes med. Baggrunden herfor er, at udstykningen af grundene, der isoleret set er mindre end 2500 m², ellers ikke kunne have fundet sted.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Ad forholdet mellem det bebyggede areal og grundstørrelsen, jf. byplanvedtægtens § 6, stk. 4, bemærker landsretten, at ... er udstykket i forbindelse med en samlet udstykning, der omfattede 48 individuelle grunde og et fællesareal på 42.162 m². Det følger af byplanvedtægtens 6, stk. 4, at grunde skal have en størrelse på mindst 2500 m². ... har isoleret set et areal på 1.292 m², og det lægges til grund, at ingen af de 48 udstykkede grunde havde et areal på 2500 m² eller mere. Fællesarealet har en størrelse, der gør, at alle grunde kan opnå en størrelse på 2500 m² ved at få andel i fællesarealet. Landsretten finder, at ... under de nævnte omstændigheder skal anses for at have et areal på 2500 m². Da det bebyggede areal, også hvis de overdækkede arealer medregnes, udgør 198 m² bestående af huset på 150 m² og overdækkede arealer på 48 m², er landsretten enig i byrettens vurdering, hvorefter ... ikke er bebygget på mere end en tiendedel af grunden.

Landsretten er for så vidt angår sagens øvrige spørgsmål i øvrigt enig i byrettens begrundelse og resultat.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 37.500 kr. til Jammerbugt Kommune til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 37.500 kr. til Jammerbugt Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.