

## MRF 2022.313

Planklagenævnets afgørelse af 14. november 2022, j.nr. 22/07854

***Ophævet afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til facader, gavltrekanter og ovenlysvindue, da afslaget var i strid med proportionalitetsprincippet og værdispildsbetragtninger, da fysisk lovliggørelse ville medføre en lille visuel ændring, men et værdispild på 1,7 mio. kr., og da ejeren havde været i god tro. Dissens.***

Sagen angik E's ejendom, der var omfattet af en bevarende lokalplan for Gl. Annisse, som bl.a. fastsatte bestemmelser om facadernes udseende og om udformningen af gavltrekanter og ovenlysvinduer. I marts 2016 gav Gribskov Kommune byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen, men tilbagekaldte den i januar 2017, da der ikke var foretaget partshøring af naboerne. Den 3. maj 2017 gav kommunen en ny byggetilladelse til opførelse af huset, idet kommunen samtidig afslog at give dispensation fra lokalplanen til ovenlysvinduer, gavltrekanter i glas og glaspartier i facaden mod vest. I september 2017 meddelte kommunen på grundlag af et revideret ansøgningsmateriale endnu en byggetilladelse til enfamiliehuset, idet kommunen vurderede, at byggeriet med det reviderede tegningsmateriale overholdt lokalplanens bestemmelser. En grundejerforening påklagede kommunens indirekte afgørelser efter planloven om, at byggeriet som tilladt ved byggetilladelserne af 3. maj og 19. september 2017 var i overensstemmelse med lokalplanen, og samtidigt blev byggetilladelserne fra maj og september 2017 påklaget. Den 1. oktober 2019 ophævede Planklagenævnet (j.nr. 18/06364) kommunens indirekte afgørelse af 19. september 2017 om, at facaderne mod øst og vest, gavltrekanter og et ovenlysvindue mod øst var i overensstemmelse med lokalplanen, og hjemviste sagen til fornyet behandling, idet nævnet bemærkede, at det ikke ville være i strid med lokalplanens principper at give dispensation. E havde i mellemtiden opført huset i overensstemmelse med byggetilladelsen af 19. september 2017, og kommunen havde i september 2018 meddelt ibrugtagningstilladelse. Den 19. oktober 2020 afslog kommunen at give lovliggørende dispensation til facaderne, gavltrekanterne og ovenlysvinduet, idet kommunen bl.a. henviste til, at håndhævelsen af lokalplanen vægtede højest. E påklagede afslaget til Planklagenævnet, der den 28. september 2021 (j.nr. 20/13510) ophævede og

hjemviste kommunens afgørelse, idet kommunen ikke havde begrundet, hvorfor kommunen ikke ønskede at give dispensation. Nævnet bemærkede dog, at kommunen ikke som følge af berettigede forventninger var afskåret fra at give afslag på dispensation med den begrundelse, at byggetilladelserne blev påklaget, og da kommunen ikke tidligere havde tilkendegivet eller på anden måde stillet E i udsigt, at E kunne forvente en dispensation. Den 23. juni 2022 meddelte Gribskov Kommune på ny afslag på lovliggørende dispensation til de ansøgte forhold, således at der skulle ske fysisk lovliggørelse, uanset at omkostningerne herved ville udgøre 1,7 mio. kr. E påklagede også denne afgørelse til Planklagenævnet, hvis flertal (8 mod 3) fandt, at kommunen i den konkrete sag var afskåret fra at kræve fysisk lovliggørelse af facaderne, gavltrekanterne og ovenlysvinduet på grund af proportionalitetsprincippet og værdispildsbetragtninger. Flertallet lagde vægt på sagens forløb, herunder at kommunen havde givet flere byggetilladelser til enfamiliehuset, og at E på tidspunktet for den seneste byggetilladelse var i god tro om byggeriets overensstemmelse med lokalplanen. Hertil kom, at en fysisk lovliggørelse ville medføre en forholdsmæssig lille ændring i husets visuelle udtryk, men ville medføre et betragteligt værdispild, ligesom kommunen havde vurderet, at en dispensation ikke ville danne præcedens. Mindretallet fandt omvendt, at afslaget ikke var i strid med proportionalitetsprincippet, bl.a. fordi E havde fortsat opførelsen af enfamiliehuset trods kendskab til, at der verse-rede en klagesag. I forbindelse med, at nævnet i en tidligere sag vedr. ejendommen havde truffet delafgørelse om afslag på opsættende virkning, var E desuden blevet oplyst af Planklagenævnets sekretariat, at det var på eget ansvar, hvis huset blev færdigbygget. I overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning blev afslaget på lovliggørende dispensation til facaderne, gavltrekanterne og ovenlysvinduet herefter ophævet.

**Kommentar:** Sagen er blandt flere andre sager, herunder **MRF 2021.369/2 Pkn** og **MRF 2022.244 Pkn**, omtalt i Planklagenævnet Orienterer (PKNO) nr. 28 fra december 2022 om proportionalitet og værdispild. I forhold til den konkrete sag havde Planklagenævnet i den tidligere formandsafgørelse af 28. september 2021 (j.nr. 20/13510) afvist, at kommunen som følge af berettigede forventninger var afskåret fra at kræve fysisk lovliggørelse, hvilket nævnet begrundede med, (1) at byggetilladelsen også var påklaget, (2) at nævnet i forbindelse med afslag på opsættende virkning af klage havde oplyst, at det var på ejers eget ansvar, hvis byggeriet blev færdiggjort, og nævnet efterfølgende underkendte dispensationen, og (3) at nævnet ikke havde kompetence til at tage stilling til, om forløbet i så fald gav ejeren krav på økonomisk kompensation. Formandsafgørelsen fra 2021 synes at have været udslagsgivende for flertallets begrundelse for, at omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse (1,7 mio. kr.) ikke stod mål med den forholdsvis beskedne karakter af de lokalplanstridige forhold, idet det dog må noteres, at flertallet tillige fremhævede ejerens gode tro grundet byggetilladelsen og det konkrete sagsforløb, som var noget atypisk. Mindretallets begrundelse for at afslå lovliggørende dispensation forekommer mere problematisk, idet hovedargumentet var, at ejeren af Planklagenævnets sekretariat var blevet gjort opmærksom på, at fortsat udnyttelse af byggetilladelsen, mens der verserede en klagesag, skete på eget ansvar, hvorefter proportionalitet og værdispildsbetragtninger afvises med retshåndhævelse. Hertil må bemærkes, at nævnets oplysning om, at fortsættelse af byggeriet under klagesagen sker på bygherrens eget ansvar, ikke kan ændre ved, at nævnets foreløbige afslag på opsættende virkning er en retlig afgørelse, der indgår blandt mange momenter i vurderingen af, om der efterfølgende skal ske retlig lovliggørelse. Hvis mindretallets argumentation og henvisning til retshåndhævelsessensyn lægges til grund, får nævnets (i øvrigt korrekte) oplysning om retsvirkning af manglende opsættende virkning en karakter, der nærmest bringer bygherre i ond tro, hvilket yderligere illustreres af mindretallets sparsomme begrundelse for at afvise værdispild og proportionalitet. Omvendt må det ved vurderingen af tabet for ejeren indgå, om ejeren kan forventes at have krav på skadesløsholdelse af kommunen, jf. U 2000.2412 H. Når hverken flertal eller mindretal inddrog dette i begrundelsen, kan det hænge sammen med, at Planklagenævnet i formandsafgørelsen fra 2021 afviste at have kompetence til at tage stilling til, om forløbet gav ejeren krav på økonomisk kompensation. Det er naturligvis rigtigt, at et sådant erstatningskrav i sidste ende må pådømmes af domstolene, hvilket dog ikke ændrer ved, at nævnet kan – og skal – foretage en præjudiciel bedømmelse af, om kommunen i sidste ende må forventes at skulle bære lovliggørelsesomkostningerne, da dette har betydning for valget mellem fysisk eller retlig lovliggørelse efter planloven. Om lovliggørelsesproblemerne mange facetter se Haugsted: Når forvaltningen tolererer lovovertrædelser, i Bryde Andersen m.fl.: Festskrift til Peter Pagh, 2023, s. 279 ff. og Soja og Hvilsted: Håndhævelse af planloven – om mellempærioden og opsættende virkning, samme sted, s. 545 ff. samt Trenskow og Vindfelt: Om håndhævelse i mellempærioden, samme sted, s. 593 ff.

---

# Afgørelse i klagesag om Gribskov Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til facader, gavltrekanter og ovenlysvindue på [A1], Helsingø

22/07854

Gribskov Kommune gav den 23. juni 2022 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 69.99, Bevarende lokalplan for Gl. Annisse, til facader mod øst og vest, gavltrekanter og ovenlysvindue på ejendommen [A1].

Ejerne 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.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Indhold

## 1. Sagens oplysninger 3

### 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området 3

### 1.2. Sagens tidligere forløb. 4

#### 1.2.1. Forløbet hos kommunen. 4

#### 1.2.2. Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2019. 4

#### 1.2.3. Planklagenævnets afgørelse af 28. september 2021. 7

#### 1.2.4. Fornyet behandling af sagen i kommunen. 8

### 1.3. Afgørelsen, der er klaget over 8

1.4.	<u>Klagen og bemærkningerne hertil</u>	10
2.	<u>Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse.</u>	10
2.1.	<u>Planklagenævnets behandling af sagen.</u>	10
2.2.	<u>Planklagenævnets kompetence.</u>	10
2.3.	<u>Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation.</u>	10
2.4.	<u>Proportionalitet og værdispild.</u>	11
2.4.1.	<u>Klagen.</u>	11
2.4.2.	<u>Generelt om proportionalitet og værdispild.</u>	11
2.4.3.	<u>Planklagenævnets vurdering.</u>	12
3.	<u>Afsluttende bemærkninger</u>	13
4.	<u>Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen.</u>	13

# 1. Sagens oplysninger

## 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører lovliggørelse af facader mod øst og vest, gavltrekanter og et ovenlysvindue på et enfamiliehus på ejendommen [A1].

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 69.99, Bevarende lokalplan for Gl. Annisse ([https://dokument.plandata.dk/20\\_54\\_APPROVED\\_1176730019514.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_54_APPROVED_1176730019514.pdf)).[1] Ejendommen ligger i lokalplanens delområde B2.

Lokalplanen fastsætter i § 1 følgende:

*Det er lokalplanens formål:*

- At bevare og styrke hovedtrækkene i landbymiljøets bebyggelse, beplantning, bebyggelsesmønster og offentlige rum.
- At sikre at, om- og tilbygninger i det gamle landsbymiljø udformes i overensstemmelse med bygningens oprindelige karakter og medvirker til at landsbykarakteren i området bevares.
- At sikre at ny bebyggelse placeres, udformes og får en ydre fremtræden, som er foreneligt med bebyggelsen i det eksisterende landsbymiljø.
- At give mulighed for opførelse af enkelte nye helårsboliger.
- At give mulighed for ombygning af overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre boliger samt visse typer erhverv.

Lokalplanens § 8 regulerer bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanens § 8, stk. 5, fastsætter følgende:

*For område B2 gælder:*

*Bygninger til beboelse skal opføres murede med pudset eller filset overflade. Facader skal fremstå overfladebehandlet (kalkes eller males) i farverne hvid eller i gule jordfarver (dannet ved tilslag af jernoxyd eller jernvitriol). Overfladen skal være mat. [...]*

Lokalplanens § 8, stk. 8, fastsætter følgende om gavltrekanter:

*Gavltrekanter kan tillades opført i træ, hvis de males i en mørk jordfarve eller sort.*

Følgende fremgår bl.a. af lokalplanens § 8, stk. 11:

*Vindues- og døråbninger i ydervægge skal som hovedregel udformes med en regelmæssig placering og proportionering og respektere bygningens oprindelige fagdeling og stiltræk.\* [...]*

*\* Det skal dokumenteres med omhyggeligt udarbejdet projektbeskrivelse, at om- til og nybygninger af vinduer og døre, der afviger væsentligt fra den oprindelige bygning, kan indpasses i nærområdet uden på nogen måde at virke skæmmende.*

Lokalplanens § 8, stk. 12, fastsætter bl.a. følgende:

*[...] Ovenlysvinduer må ikke være bredere end vinduer i stueetagen og højst 2/3 af disse i højden.*

## 1.2. Sagens tidligere forløb

### 1.2.1. Forløbet hos kommunen

Gribskov Kommune modtog den 5. december 2015 en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus med tilhørende carport med depot, læmur og terrasse på [A1].

Kommunen gav den 22. marts 2016 byggetilladelse til det ansøgte og gav den 29. marts 2016 et tillæg til byggetilladelsen.

Kommunen tilbagekaldte den 12. januar 2017 afgørelserne af 22. og 29. marts 2016, da kommunen ikke havde foretaget partshøring af nogle naboer.

Kommunen gav den 3. maj 2017 en ny byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på adressen. Samme dag gav kommunen afslag på dispensation til et højere ovenlysvindue end 2/3 af vinduet i stueetagen, jf. lokalplanens § 8.12, gavltrekanter i glas, jf. lokalplanens § 8.8, jf. § 8.5, og glaspartier i facaden mod vest, jf. lokalplanens § 8.5.

Den 9. juni 2017 modtog kommunen revideret ansøgningsmateriale, som bl.a. omhandlede ovenlysvinduer, gavltrekanter og glaspartier i facaden mod vest.

Ud fra det reviderede materiale gav kommunen den 19. september 2017 endnu en byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på adressen. Kommunen gav ikke i forbindelse med byggetilladelsen af 19. september 2017 dispensation fra lokalplan nr. 69.99, idet kommunen vurderede, at byggeriet med det reviderede tegningsmateriale overholdt lokalplanens bestemmelser.

Klagerne udnyttede byggetilladelsen af 19. september 2017, og kommunen gav ibrugtagningstilladelse den 20. september 2018.

### *1.2.2. Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2019[2].*

Den 29. maj 2017 indgav en borger- og grundejerforening i området en klage til Planklagenævnet over den indirekte afgørelse efter planloven i byggetilladelsen af 3. maj 2017. Klagen blev senere udvidet til også at omfatte den indirekte afgørelse efter planloven i byggetilladelsen af 19. september 2017.

Planklagenævnet ophævede 1. oktober 2019 Gribskov Kommunes afgørelse af 19. september 2017 om, at facader mod øst og vest, gavltrekanter og ovenlysvindue mod øst var i overensstemmelse med lokalplanen og hjemviste sagen til fornyet behandling hos kommunen.

Følgende fremgår af nævnets afgørelse om byggeriets overensstemmelse med lokalplanen:

#### *3.2.4. Facader*

[...]

*Det fremgår af lokalplanens § 8, stk. 5, at bygninger til beboelse skal opføres murede med pudset eller filset overfalde, og at facader skal fremstå overfladebehandlet i farverne hvid eller i gule jordfarver, og at overfladen skal være mat.*

*Lokalplanen fastsætter i § 8, stk. 11, 1. pkt., at vindues- og døråbninger i ydervægge som hovedregel skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering.*

*Planklagenævnet finder, at det ansøgte enfamiliehus' facader i længderetningen med store sammenhængende glaspartier uden mur imellem er i strid lokalplanens § 8, stk. 5, og § 8 stk. 11, 1. pkt., selvom det ikke specifikt fremgår af bestemmelserne, hvor stor en del af bygningen, der skal være murede med pudset eller filset overflade, eller hvor store vinduer, der efter bestemmelserne er tilladt.*

*Nævnet har herved lagt vægt på, at de to bestemmelser må forstås i sammenhæng, og at vinduer og døre derfor skal placeres med en form for takt, og at der imellem vinduer og døre i et eller andet omfang skal være mur. Nævnet finder på den baggrund, at det må stå klart for borgere og andre, at det konkrete projekt, hvor der er store sammenhængende glaspartier på facaderne i længderetningen, ikke fremstår som en bygning, der er opført med murede med pudset eller filset overflade, der har vindues- og døråbninger med en regelmæssig placering og proportionering. Nævnet finder derfor, at bestemmelserne har en sådan klarhed og præcision, at det har været muligt for borgere og andre at forudse, at forhold som i den konkrete sag vil være i strid med bestemmelserne i lokalplanens § 8, stk. 5, og § 8, stk. 11, 1. pkt. Bestemmelserne kan derfor håndhæves i forhold til de konkrete facader.*

*På den baggrund finder Planklagenævnet, at facaderne i længderetningen på det ansøgte enfamiliehus kræver dispensation fra disse bestemmelser, jf. planlovens § 19.*

[...]

*Nævnet har ikke med afgørelsen taget stilling til, hvor stor en procentdel af facaderne på bygninger til beboelse, der efter lokalplanen skal være murede eller filsede.*

*Nævnet finder i øvrigt ikke, at det af bestemmelserne kan udledes, at vinduer ikke kan gå fra gulv til loft, eller hvor mange vinduer, der præcist må være på facaderne.*

### 3.2.5. Gavltrekanter

[...]

*Det fremgår af lokalplanens § 8, stk. 5, at bygninger til beboelse skal opføres murede med pudset eller filset overfalde, og at facader skal fremstå overfladebehandlet i farverne hvid eller i gule jordfarver, og at overfladen skal være mat. Det fremgår desuden af lokalplanens § 8, stk. 8, at gavltrekanter kan tillades opført i træ, hvis de males i en mørk jordfarve eller sort.*

*Planklagenævnet finder, at de ansøgte gavltrekanter i glas, hvor der foran glasset er skrånstillede lameller i træ, er i strid med bestemmelsen i lokalplanens § 8, stk. 5, om, at bygninger skal opføres murede, samt § 8, stk. 8, om, at gavltrekanter kan tillades opført i træ. Nævnet har lagt vægt på, at gavltrekanterne ikke fremstår som opført i mur eller træ, idet halvdelen fremstår som opført i glas. Det fremgår ikke af sagen, om det er muligt fra nogle vinkler at se glasset gennem trælamellerne. Hvis det er tilfældet, vil dette forhold heller ikke være i overensstemmelse med bestemmelserne.*

*Planklagenævnet finder således, at forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.*

*Nævnet har ikke med afgørelsen taget stilling til, hvor store vinduer, der efter lokalplanen kan tillades i gavltrekanter.*

### 3.2.6. Ovenlysvinduer

[...]

*Det fremgår af lokalplanens § 8, stk. 6, at tagmateriale skal bestå af strå, vingeteglsten, grå eller sort tagpap. Af lokalplanens § 8, stk. 12, sidste pkt., fremgår det, at ovenlysvinduer ikke må være bredere end vinduer i stueetagen og højst 2/3 af disse i højden.*

[...]

*Planklagenævnet finder imidlertid, at det ansøgte ovenlysvindue mod øst er i strid med bestemmelsen i lokalplanens § 8, stk. 12, sidste pkt. Nævnet har lagt vægt på, at ovenlysvinduet – uanset den tværgående træskodde – fremstår som et stort vindue. Hele vinduet er desuden højere end 2/3 af vinduet i stueetagen.*



*Ovenlysvinduet kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 12, jf. planlovens § 19.*

Det fremgik desuden af Planklagenævnets afgørelse, afsnit 3.3, at nævnet ikke fandt, at det vil være i strid med lokalplanens principper at give dispensation fra lokalplanen til gavltrekanter, facader og ovenlysvinduer.

### *1.2.3. Planklagenævnets afgørelse af 28. september 2021*

Kommunen behandlede herefter på ny sagen og gav den 19. oktober 2020 afslag på lovliggørende dispensation.

Denne afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, som traf afgørelse i sagen den 28. september 2021.<sup>[3]</sup> Planklagenævnet ophævede kommunens afgørelse om afslag på dispensation, idet begrundelseskravet i forvaltningslovens § 24 ikke var opfyldt, da det ikke fremgik af kommunens afgørelse, hvorfor kommunen ikke ønskede at give dispensation til de ansøgte forhold.

Planklagenævnet behandlede i afgørelsen af 28. september 2021 desuden klagepunkter vedrørende myndighedspassivitet, indrettelseshensyn og berettigede forventninger. Nævnet fandt ikke, at der forelå myndighedspassivitet eller indrettelseshensyn. Nævnet fandt desuden ikke, at kommunen som følge af berettigede forventninger var afskåret fra at give afslag på dispensation.

Følgende fremgik af afgørelsen:

*Planklagenævnet bemærker særligt i forhold til spørgsmålet om god tro, at det følger af bygningsreglementet, at kommunalbestyrelsen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om det ansøgte byggearbejde er i strid med bl.a. planloven. Hvis der er vedtaget en lokalplan for området, forstår Planklagenævnet derfor som udgangspunkt en byggetilladelse som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan (ud over de bestemmelser, der eventuelt udtrykkeligt er dispenseret fra).*

*Det konkrete byggeri er opført efter meddelt byggetilladelse, og Planklagenævnet lægger derfor til grund, at klageren på tidspunktet for byggetilladelsen var i god tro i forhold til, at byggeriet var i overensstemmelse med lokalplanen, ligesom klageren havde god grund til at tro, at kommunen var af denne opfattelse.*

*Dette indebærer dog ikke i sig selv, at kommunen er forpligtet til at give dispensation, navnlig ikke i en situation, hvor kommunens afgørelse er påklaget umiddelbart efter, at tilladelsen er givet. I en sådan situation må modtageren af en byggetilladelse normalt være indstillet på, at der er en risiko for, at nævnet tilsidesætter kommunens opfattelse af lokalplanen, og at sagen kan få et andet udfald. Hvis et sådant forløb skulle medføre en pligt til at give dispensation, ville klageadgangen i vid udstrækning være illusorisk. [...]*

#### 1.2.4. Fornyet behandling af sagen i kommunen

Sagen blev herefter igen behandlet af byrådet i Gribskov Kommune på et møde den 14. juni 2022.

Forvaltningen indstillede, at der skulle gives lovliggørende dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 8, vedrørende gavltrekanter, § 8, stk. 5 og 11, vedrørende vinduer i facader, og § 8, stk. 12, vedrørende ovenlysvindue. Vedlagt som bilag til dagsordenen var skitsetegninger af den nuværende facade og et facadeforslag til fysisk lovliggørelse.

Byrådet besluttede dog, at der ikke skulle dispenseres fra lokalplanen.

### 1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 23. juni 2022 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 69.99, Bevarende lokalplan for Gl. Annisse, til facader mod øst og vest, gavltrekanter og ovenlysvindue på ejendommen [A1].

Kommunen anførte i afgørelsen, at forholdene skal lovliggøres fysisk, så de er i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunen vurderede, at der fortsat kan tillades gulv til loft-vinduer i facaderne, og at proportionerne i fordelingen mellem glas og murværk ikke er i strid med lokalplanen. Kommunen anførte i afgørelsen, at en lovliggørelse af vinduespartierne i facaderne derfor alene kan bestå i, at vinduespartier flyttes, så der kommer mur imellem de enkelte vinduespartier.

Kommunen anførte desuden, at en lovliggørelse af gavltrekanterne skal bestå i, at omfanget af glas i gavltrekanter mindskes, så gavltrekanter fremstår som opført i træ. Kommunen anførte endvidere, at en lovliggørelse af ovenlysvinduet skal bestå i, at der isættes et mindre ovenlysvindue og evt. rytterlys med etablering af tagflade imellem.

Kommunen henviste i afgørelsen til, at det opførte byggeri er omfattet af lokalplan nr. 69.99. Det fremgår af afgørelsen, at området i dag bærer præg af meget forskelligartet bebyggelse både i forhold til byggestil, tagmateriale og vinduer. Det fremgår endvidere, at kommunen har besigtiget lokalplanområde B2, og at det er kommunens vurdering, at bebyggelsen ikke har noget gennemgående udtryk.

Kommunen henviste i afgørelsen til lokalplanens redegørelse og formålsbestemmelse. Kommunen anførte, at det samlet er kommunens vurdering, at byggeriet ikke er udført i overensstemmelse med de kulturhistoriske eller planlægningsmæssige hensyn i lokalplanen.

Kommunen anførte hertil, at gavlvinduespartierne på husets førstesal visuelt er en udsigtspost over alle matrikler i Annisses gamle landsbydel og over området omkring kirkegården, og at glasgavlene, specielt om aftenen når der er lys i huset, giver et helt forkert og uheldig udtryk i landsbymiljøet. Det fremgår af afgørelsen, at disse hensyn er afgørende for afslag på dispensationen til glasgavle og højt tagvindue.

Kommunen anførte yderligere, at de små landsbyhuse ligger anonymt placeret i landskabet, men at denne autentiske landsbycharme i dag overskygges af [A1] 5's fremtoning med glasfacade mod søen. Kommunen anførte, at store glasfacader er uden nogen form for kulturhistorisk ophæng eller hensyn til lokal byggetradition, og at det visuelle indtryk af den store glasfacade, set fra næsset, er elementer, som der er lagt specielt vægt på i afslaget på dispensation fra lokalplanen.

Kommunen foretog i afgørelsen desuden en vurdering af en række forvaltningsretlige hensyn, herunder god tro, lighedsgroundsætningen, proportionalitet, værdispild og præcedens.

Det fremgår bl.a. af afgørelsen, at det er kommunens vurdering, at klagerne har handlet i god tro i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

I forhold til spørgsmålet om værdispild henviste kommunen til klagerens tabsopgørelse på 4.617.750,21 kr., som kommunen vurderede var retvisende. Det fremgår af tabsopgørelsen, at et tilbud fra en entreprenør udgør 1.700.000 kr. for diverse ombygningsarbejder. Kommunen anførte desuden følgende under afsnittet om værdispild:

*Som det fremgår af tegninger, som huset ser ud nu og på de vedlagte principtegninger, der viser, hvordan huset kan bringes i overensstemmelse med lokalplanen, er der tale om en forholdsmæssig lille ændring i husets visuelle udtryk. Disse ændringer vil dog medføre en uforholdsmæssig stor*

*ombygning af huset og et deraf betragteligt værdispild, som ikke er proportionelt med den lille visuelle ændring, der opnås.*

Det fremgår desuden af afgørelsen, at det er kommunens opfattelse, at en dispensation ikke vil medføre præcedens for lokalplanområdet, da der er tale om en meget konkret sag og et konkret sagsforløb, ligesom det er muligt at begrunde de enkelte dispensationer konkret i forhold til den pågældende sag.

Kommunen foretog afslutningsvist en samlet vurdering, hvoraf det fremgår, at det afgørende for kommunens afgørelse er de planlægningsmæssige og visuelle hensyn i sagen. Kommunen henviste igen til, at gavlvinduesparterne er en udsigtspost over hele området og til ejendommen [A1] 5's fremtoning med glasfacade mod søen.

Kommunen vurderede samlet set, at de forvaltningsretlige hensyn ikke kan føre til, at der skal meddeles dispensation, da hensynet til håndhævelsen af lokalplanen vægter højest.

## 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 22. juli 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

# 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

## 2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Keld K. Sørensen, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

## 2.2. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.[4]

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

## 2.3. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Planklagenævnet har i afgørelsen af 1. oktober 2019[5] vurderet, at de ansøgte forhold er i strid med lokalplanen, og at forholdene derfor kræver dispensation, jf. afsnit 1.2.2.

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.

## 2.4. Proportionalitet og værdispild

### 2.4.1. Klagen

Klagerne anfører, at fysisk lovliggørelse vil medføre en uforholdsmæssigt stor ombygning af huset og deraf et betragteligt værdispild, som ikke er proportionelt med den lille visuelle ændring, som der opnås.

Klagerne anfører, at det vil være uforholdsmæssigt indgribende at kræve lovliggørelse, når resultatet så at sige bliver det samme. Klagerne henviser i den forbindelse til forvaltningens skitser, der viser en mulig fysisk lovliggørelse.

Klagerne henviser desuden til, at det er kommunens opfattelse, at en dispensation til gavltrekanter ikke vil medføre præcedens.

Klagerne anfører endvidere, at de var i god tro i forbindelse med opførelse af byggeriet baseret på flere byggetilladelser, og at kommunen selv har været af den opfattelse, at alt var i overensstemmelse med lokalplanen, samt at kommunen anerkender, at klagerne var i god tro.

### 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.[6]

#### 2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Klagerne har i den aktuelle sag fremsendt en tabsopgørelse på 4.617.750,21 kr. til kommunen, hvori der indgår en række udgiftsposter. Det fremgår af tabsopgørelsen, at udgifterne til fysisk lovliggørelse vil være 1,7 mio. kr.

Et flertal på 8 medlemmer (Helle T. Anker, Henrik Høegh, Jonas V. K. Nielsen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder under hensyn til hele sagens forløb samt den forholdsmæssigt lille visuelle ændring en fysisk lovliggørelse vil medføre, at det er i strid med proportionalitetsprincippet at kræve fysisk lovliggørelse af forholdet.

Flertallet lægger herved vægt på, at kommunen har givet flere byggetilladelser til enfamiliehuset, og at klagerne på tidspunktet for byggetilladelsen af 19. september 2017 var i god tro i forhold til, at byggeriet var i overensstemmelse med lokalplanen.

Overskridelserne af lokalplanens bestemmelser ligger desuden inden for det spillerum, hvor kommunen kan dispensere, jf. Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2019.[7] Det fremgår desuden af kommunens afgørelse, at en dispensation til facaderne, gavltrekanter og ovenlysvindue på ejendommen ikke vil medføre præcedens, da der er tale om en meget konkret sag og et meget konkret sagsforløb.

Flertallet lægger yderligere vægt på, at der er tale om en forholdsmæssigt lille ændring i husets visuelle udtryk, som dog vil medføre en stor ombygning af huset og et deraf betragteligt værdispild.

Flertallet finder på ovenstående baggrund, at kommunen i den konkrete sag er afskåret fra at kræve lovliggørelse af facaderne, gavltrekanterne og ovenlysvinduet på grund af proportionalitetsprincippet og værdispildsbetragtninger.

Et mindretal på 3 medlemmer (Ulf Kjellerup, Thomas Klyver og Keld K. Sørensen) finder, at det meddelte afslag på dispensation, som må antages at føre til et krav om fysisk lovliggørelse, ikke er i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip. Mindretallet lægger herved vægt på, at selv en mindre visuel tilpasning kan have betydning i forhold til bebyggelsens påvirkning af omgivelserne. Derudover lægger mindretallet vægt på hensynet til retshåndhævelsen.

Mindretallet finder, at værdispildsbetragtninger i den konkrete sag ikke kan føre til et andet resultat, idet hensynet til kommunens håndhævelse af lokalplanen må veje tungere.

Mindretallet lægger desuden vægt på, at klagerne har fortsat opførelsen af enfamiliehuset, selvom klagerne var opmærksomme på, at der verserede en klagesag. Mindretallet bemærker i den forbindelse, at klagerne den 31. august 2017 telefonisk kontaktede sekretariatet for Planklagenævnet i forbindelse med, at nævnet havde givet afslag på at tillægge klagen i en tidligere sag vedrørende ejendommen opsættende virkning, og at sekretariatet i den forbindelse orienterede klagerne om, at det er på eget ansvar, hvis huset færdigbygges, og nævnet kommer frem til, at byggeriet er i strid med lokalplanen, samt at forholdet i så fald skal lovliggøres enten fysisk eller retligt. Sekretariatet orienterede desuden klagerne om, at delafgørelsen om afslag på opsættende virkning alene vedrører spørgsmålet om opsættende virkning, og at afgørelsen i sidste ende vil kunne ende med et andet resultat.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

På baggrund af resultatet har Planklagenævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter om officialprincippet, lighedsgrundsætningen og kravet om, at kommunen skal foretage en konkret vurdering.

### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Gribskov Kommunes afgørelse af 23. juni 2022 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 69.99, Bevarende lokalplan for Gl. Annisse, til facader mod øst og vest, gavltrekanter og ovenlysvindue på ejendommen [A1].

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.[8] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

---

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2019 i sagen [18/06364](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/0ec26f8c-a28a-4a0d-ad50-61cdcd9951ea) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/0ec26f8c-a28a-4a0d-ad50-61cdcd9951ea>). Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen på <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

[3] Planklagenævnets afgørelse af 28. september 2021 i sagen [20/13510](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c29c99fa-f543-4bd5-be05-001fa33bf154) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c29c99fa-f543-4bd5-be05-001fa33bf154>). Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen på <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

[4] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[5] Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2019 i sagen [18/06364](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/0ec26f8c-a28a-4a0d-ad50-61cdcd9951ea) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/0ec26f8c-a28a-4a0d-ad50-61cdcd9951ea>).

[6] 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.

[7] Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2019 i sagen [18/06364](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/0ec26f8c-a28a-4a0d-ad50-61cdcd9951ea) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/0ec26f8c-a28a-4a0d-ad50-61cdcd9951ea>).

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

**Sag:**

22/07854



**Dato:**

14. november 2022.

**Emner:**

Planloven, retlig (...)

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævneshus • Toldboden 2 •  
8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk](mailto:Plan@naevneneshus.dk) (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)  
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)