

MRF 2022.54

Planklagenævnets afgørelse af 9. februar 2022, j.nr. 21/13193

Ikke medhold i klage over forbud efter planlovens § 14 mod udstykning, da det ikke er en gyldighedsbetingelse, at der er offentliggjort et lokalplanforslag forud for meddelelsen af forbuddet, og da lighedsgrundsætningen ikke er til hinder for forbud, idet sammenlignelige forhold er uden betydning, fordi § 14 giver mulighed for at modsætte sig etablering af ellers lovlige forhold.

E ansøgte i april 2021 om udmatrikulering, herunder udstykning, arealoverførelse, ejendomsberigtigelse samt optagelse af privat fællesvej, således at E's to grunde blev til fire, hvoraf én grund ville blive 1.663 m², og de tre øvrige grunde ville blive 1.200 m². Halsnæs Kommune vedtog den 16. september 2021 forslag til lokalplan, som var i offentlig høring i perioden fra den 9. november 2021 til den 5. januar 2022. Det fremgik af lokalplanforslaget, at der i planområdet ikke måtte fortages udstykninger, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der ville fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1.800 m². Kommunen nedlagde den 28. september 2021 forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af de to matrikler. Afgørelsen blev påklaget af E, der bl.a. anførte, at kommunen ikke kunne nedlægge et § 14-forbud, da der ikke var offentliggjort et lokalplanforslag på tidspunktet for forbuddet, og at afgørelsen var i strid med lighedsgrundsætningen og proportionalitetsprincippet, idet kommunen havde truffet afgørelse om ikke at nedlægge § 14-forbud mod arealoverførsel og udstykning af to grunde beliggende tæt på E's ejendomme. Planklagenævnet (formanden) fandt med henvisning til planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, at kommunen havde hjemmel i planlovens § 14 til at nedlægge forbud mod udstykningen. Nævnet konstaterede, at kommunen havde fastsat en gyldighedsperiode på 1 år fra den 16. september 2021. Nævnet bemærkede endvidere, at det ikke er en gyldigheds-

betingelse for meddelelse af et § 14-forbud, at der er offentliggjort et lokalplanforslag på tidspunktet for meddelelsen af forbuddet, og at retsvirkning af offentliggørelse af lokalplanforslag er reguleret i planlovens § 17. Efter § 14 er det afgørende, at planforslagets offentliggøres senest inden udløb af den frist, der er fastsat i § 14-forbuddet. Nævnet fandt, at lighedsgrundsætningen ikke er til hinder for, at en kommune kan nedlægge et § 14-forbud og inden for en nærmere angivet frist lokalplanlægge for området og herved afskære muligheden for f.eks. udstykning, idet planlovens § 14 netop giver kommunen mulighed for at modsætte sig etablering af forhold på en ejendom, som ellers ville være lovlige, f.eks. efter en gældende lokalplan, fordi kommunen ønsker at vedtage en (ny) lokalplan. I forhold til proportionalitetsprincippet bemærkede nævnet, at der ikke var redegjort nærmere for, på hvilken baggrund forbuddet var i strid med proportionalitetsprincippet. Nævnet bemærkede endvidere, at der i forbindelse med nedlæggelse af § 14-forbud og vedtagelse af planer tilkommer kommunerne et meget vidt skøn i forbindelse med afvejningen af modstridende hensyn, herunder hensynet til naboer henholdsvis en grundejers interesse i at udstykke sin grund. Planklagenævnet fandt ikke, at kommunen havde overskredet de retlige rammer for dette skøn og kunne herefter ikke give medhold i klagen.

Kommentar: Det kan undre, at klageren i denne sag gjorde gældende, at kommunen skulle have vedtaget at sende forslag til lokalplan i høring, før forbud efter § 14 kunne nedlægges. Som Planklagenævnet understreger, er retsvirkningen af lokalplanforslagets offentliggørelse reguleret i planlovens § 17. Dertil kommer, at lokalplanforslaget i den konkrete sag rent faktisk blev vedtaget af kommunen, før § 14-forbuddet blev meddelt. Når de tidsmæssige indsigelser fra ejeren afvises i denne sag, er det helt i overensstemmelse med nyere klagenævnspraksis, da der kun gik ca. ½ år fra ansøgningen, til lokalplanforslag var vedtaget.

Afgørelse i klagesag om Halsnæs Kommunes forbud mod udstykning af to matrikler på [A1] og [A2], Frederiksværk

21/13193

Halsnæs Kommune har den 28. september 2021 nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af matr.nr. [F1] og [F2].

Afgørelsesadressaten har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om et forbud efter planlovens § 14 er meddelt i overensstemmelse med planloven og almindelige forvaltningsretlige regler.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagen vedrører udstykning af to matrikler på [A1] og [A2], Frederiksværk.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren den 27. april 2021 har ansøgt om udmatrikulering, herunder udstykning, arealoverførelse, ejendomsberigtigelse samt optagelse af privat fællesvej/sti, således at de to grunde bliver til fire grunde, hvoraf en grund er 1.663 m² og de tre øvrige grunde er 1.200 m².

Ejendommene er ikke omfattet af en lokalplan, men er omfattet af Kommuneplan 2013 for Halsnæs Kommune (https://dokument.plandata.dk/11_2250969_1390822212582.pdf).[1]

Kommunen har den 16. september 2021 vedtaget forslag til lokalplan nr. 02.22, Halsnæs, et sommerhusområdet mellem [A3], [A4], [A5] og [A6]. Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 9. november 2021 til den 5. januar 2022.

Det fremgår af lokalplanforslagets § 4.1, at der i planområdet ikke må foretages udstykninger, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1.800 m².

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Halsnæs Kommune har den 28. september 2021 nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af matr.nr. [F1] og [F2]. Det fremgår af afgørelsen, at forbuddet gælder i 1 år fra den 16. september 2021.

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen ønsker at bevare områdets særlige karakter af sommerhuse i plantage/skov, idet det er et vigtigt rekreativt element i området. Det fremgår endvidere, at for at sikre dette, ønsker byrådet en minimum grundstørrelse på 1.800 m² i området, ligesom det fremgår, at kommunen mener, at grundenes størrelse har stor betydning for bevarelse af områdets karakter.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 25. oktober 2021

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 23. november 2021.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 23. november 2021.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. De enkelte klagepunkter er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

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

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

2.2. Hjemmel til at nedlægge forbud efter planlovens § 14

2.2.1. Klagen

Klageren anfører, at kommunen ikke har grundlag for at nedlægge et § 14-forbud. Klageren henviser til, at der ikke var offentliggjort et lokalplanforslag for området på tidspunktet for § 14-forbuddet, og at planforlaget derfor ikke har retskraft, jf. planlovens § 17, således at kommunen kan basere sin afgørelse om § 14-forbud på planforlaget. Klageren anfører endvidere, at det fremgår af ejendomsvurderingerne for de to ejendomme, at de hver er vurderet med to selvstændige byggeretsarealer.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har hjemmel til at give et forbud efter planlovens § 14.

2.2.2. Generelt om § 14 forbud

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Kommunen kan således ikke nedlægge forbud mod forhold, som slet ikke kan reguleres ved en lokalplan.

At dispositionen er i overensstemmelse med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, eller ikke er omfattet af en lokalplan, afskærer ikke kommunen fra at nedlægge forbud, da hensigten med bestemmelsen er at give kommunen mulighed for at genoverveje og eventuelt ændre det gældende plangrundlag. Et § 14-forbud kan således også bruges til at forhindre et projekt ved at vedtage en ny lokalplan, som eventuelt ophæver eller ændrer en eksisterende lokalplan. Det er også uden betydning, om forholdet er i strid med eller i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse.

Forbuddet har virkning, når det er meddelt den eller de forpligtede, og indtil kommunen fremsætter et forslag til (en ny) lokalplan, dvs. når kommunen offentliggør forslaget til lokalplan, jf. planlovens § 17.

Hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplanforslag, inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Der er i sagen tale om udstykning af to matrikler. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning. Der kan således nedlægges forbud i medfør af planlovens § 14 mod, at en ejendom ændres i størrelsen og afgrænsning.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at kommunen har haft hjemmel til at give et forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af de to matrikler, såfremt de nærmere betingelser herfor i øvrigt er opfyldt, jf. nedenfor.

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen har fastsat en gyldighedsperiode på 1 år fra den 16. september 2021. Der er således udtrykkeligt angivet en gyldighedsperiode på ikke over 1 år.

Det fremgår af sagen, at kommunen den 9. november 2021 har sendt et lokalplanforslag i offentlig høring. Det fremgår blandt andet af planforslaget, at der ikke må foretages udstykninger, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1.800 m². Kommunen har således offentliggjort et lokalplanforslag inden den fastsatte frist er udløbet.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det ikke er en gyldighedsbetingelse for meddelelse af § 14-forbud, at der er offentliggjort et lokalplanforslag på tidspunktet for meddelelsen af forbuddet. Det afgørende er, at planforslagets offentliggøres senest inden udløb af den frist, der er fastsat ved § 14-forbuddet, dog ikke længere end 1 år.

Planklagenævnet kan på denne baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

Nævnet bemærker, at ejendomsvurderinger ikke har betydningen for kommunens mulighed for udstedelse af § 14-forbud samt lokalplanlægning i øvrigt.

2.3. Lighedsgrundsætningen og proportionalitetsprincippet

2.3.1. Klagen

Klageren anfører, at afgørelsen er i strid med lighedsgrundsætningen og proportionalitetsprincippet, idet kommunen den 19. november 2020 har truffet afgørelse om ikke at nedlægge et § 14-forbud mod arealoverførsel og udstykning af to grunde beliggende tæt på klagerens ejendomme.

2.2.2. Generelt om lighedsgrundsætningen og proportionalitetsprincippet

Kommunen kan frit beslutte, om den ønsker at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, såfremt de nærmere betingelser herfor i øvrigt er opfyldt, og kommunens skønsmæssige beslutning om at nedlægge et forbud kan som udgangspunkt ikke efterprøves af Planklagenævnet.

Kommunen er desuden ikke som følge af lighedsgrundsætningen afskåret fra at nedlægge et § 14-forbud og herefter fremlægge og vedtage et lokalplanforslag, som ændrer plangrundlaget og fastsætter bestemmelser om udstykning og grundstørrelser, der ikke tidligere har været reguleret i det pågældende område. Formålet med § 14-forbuddet og muligheden for den efterfølgende lokalplanlægning er netop ofte at ændre reguleringen af områder i kommunen, uanset det ikke tidligere har været reguleret eller har været reguleret på anden vis af en lokalplan.

En kommune kan således lovligt nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende fremsætte et lokalplanforslag med bestemmelser, som bevirker, at tidligere forhold, der ikke var lokalplanreguleret eller i strid med en gældende lokalplan, kræver dispensation fra lokalplanen, såfremt lokalplanbestemmelsen i øvrigt er planlægningsmæssigt relevant begrundet.

Hertil kommer, at en kommune har et særdeles vidt skøn i forhold til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, som ligger bag lokalplanen, så længe dette sker inden for rammerne af planlovens § 15, som fastlægger, hvilke bestemmelser der kan fastsættes i en lokalplan. Disse valg vil som helt klart udgangspunkt ikke være i strid med proportionalitetsprincippet.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Da lighedsgrundsætningen ikke er til hinder for, at en kommune kan nedlægge et § 14-forbud og inden for en nærmere angivet frist lokalplanlægge for området og herved afskære muligheden for f.eks. udstykning, kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagepunktet.

Nævnet bemærker, at det er uden betydning for en kommunes meddelelse af et § 14-forbud, at der foreligger sammenlignelige forhold, da bestemmelsen netop giver kommunen en mulighed for at modsætte sig etablering af forhold på en ejendom, som ellers ville være lovlige, f.eks. efter en gældende lokalplan, fordi kommunen ønsker at vedtage en (ny) lokalplan.

Med hensyn til det, som klageren har anført i forhold til proportionalitet, bemærker Planklagenævnet, at der ikke nærmere er redegjort for, på hvilken baggrund § 14-forbuddet i den aktuelle sag er i strid med proportionalitetsprincippet. Nævnet bemærker endvidere, at der i forbindelse med nedlæggelse af § 14-forbud og vedtagelse af planer tilkommer kommunerne et meget vidt skøn i forbindelse med afvejningen af forskellige, modstridende hensyn, herunder hensynet til naboer henholdsvis en grundejers interesse i at udstykke sin grund. Nævnet finder ikke, at kommunen har overskredet de retlige rammer for dette skøn i den konkrete sag.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Halsnæs Kommunes afgørelse af 28. september 2021 om forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af matr.nr. [F1] og [F2].

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

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

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.^[4]

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

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

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

[4] Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Sag:

21/13193

Dato:

9. februar 2022.

Emner:

Planloven, retlig (...)

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