

## MRF 2023.294

Retten i Helsingørs dom af 27. december 2023, sag BS-41882/2022-HEL

A (adv. Mette Rasmussen) mod Planklagenævnet (adv. Eva Daniella Gabris)

**Ikke grundlag for at ophæve Planklagenævnets tiltrædelse af kommunens afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplans byggelinje til tagterrasse. Lighedsprincippet ikke tilsidesat, bl.a. fordi tilsvarende terrasser på andre ejendomme var opført før lokalplan, eller fysisk lovliggørelse var afskåret pga. passivitet, da kommunen havde været bekendt med forholdet i 35 år. Prøvelsen kunne ikke udstrækkes til forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i nævnet.**

A havde omkring 2020 overtaget en ejendom i Ålsgårde langs strandvejen, hvor en tidligere ejer havde opført carport, udhus og tagterrasse i modstrid med de byggelinjer, der var fastlagt i lokalplan 4.2 fra 1980. Efter overtagelsen søgte A som ny ejer om lovliggørende dispensation fra lokalplanen, hvilket kommunen accepterede i forhold til carporten og udhuset, men ikke for tagterrassen. Kommunens afslag på dispensation af 26. maj 2021 blev påklaget til Planklagenævnet af A, der bl.a. gjorde gældende, at afslaget på lovliggørende dispensation var i modstrid med lighedsprincippet, da der på vejen var flere ejendomme, som havde en lignende tagterrasse, at begrundelsen var mangelfuld, og at naboer skulle have været hørt efter planlovens § 20. Planklagenævnet traf den 25. april 2022 (j.nr. 21/09818) afgørelse om ikke at give A medhold i klagen, idet nævnet afviste, at planlovens § 20 om nabohøring finder anvendelse, når der meddeles afslag på dispensation fra lokalplan. A's indsigelse om overtrædelse af lighedsprincippet blev afvist med, at på fire af ejendommene med tilsvarende tagterrasse var terrassen opført før lokalplanen, at på én ejendom havde kommunen være bekendt med forholdet i 35 år, hvorfor kommunen ikke ville rejse lovliggørelsessag, og at kommunens manglende opfølgning af ulovlige forhold på en af ejendommene beroede på ressourcer og ikke kunne sidestilles med en dispensation. Da kommunens afslag på lovliggørende dispensation opfyldte forvaltningslovens

krav til begrundelse, og hensynet til at undgå præcedens er et relevant hensyn, gav Planklagenævnet ikke A medhold. A indbragte Planklagenævnets afgørelse for byretten med påstand om ophævelse og hjemvisning og gentog til støtte herfor de synspunkter, som havde været fremsat i klagesagen. Herudover gjorde A tillige gældende, at kommunens afslag delvist manglede lovhjemmel, at der var inddraget usaglige hensyn, at kommunen havde udvist passivitet, samt at der forelå kontinuitetsbrud efter planlovens § 56, stk. 4. Planklagenævnet påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at nævnet ikke var rette sagsøgte for de af sagsøgers anbringender, der ikke havde været omfattet af klagesagen i nævnet. Byretten bemærkede indledningsvis, at der i sagen alene kunne tages stilling til det, som nævnet havde taget stilling til i klagen over lokalplandispensation, hvilket ikke omfattende hensigtsmæssigheden af kommunens skøn. Da Planklagenævnet ikke fandtes at have inddraget usaglige kriterier, eller at lighedshensyn var tilsidesat, og afslag på dispensation ikke kræver nabohøring efter planlovens § 20, fandt retten ikke grundlag for at underkende nævnets afgørelse. Da rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse ikke kunne udstrækkes til at omfatte forhold, der ikke havde været omfattet af klagesagen, blev Planklagenævnet frifundet, idet byretten bemærkede, at dommen i U 2023.113 Ø (MRF 2022.184 Ø) ikke kunne føre til et andet resultat, jf. herved U 2008.2793 H.

**Kommentar:** Dommen følger fast praksis mht. Planklagenævnets prøvelse af afslag på dispensation fra lokalplan, hvor prøvelsen af kommunens skøn er begrænset til, om der er inddraget ulovlige hensyn, om proportionalitetsprincippet er tilsidesat, og om de almindelige forvaltningsretlige krav til sagsbehandlingen er iagttaget. Om begrænsningen af retssagen mod Planklagenævnet til de spørgsmål, som indgik i klagesagen for nævnet, se MRF 2022.171 V, MRF 2022.184 Ø, MRF 2022.265 Ø, MRF 2022.266 Ø, MRF 2022.270 Ø, MRF 2023.33 Ø og MRF 2023.34 Ø. Nævnets og byrettens forståelse af lighedsprincippet ved lokalplandispensation er også på linje med praksis. Der er dog grund til en bemærkning om den ejendom, hvor en tilsvarende overtrædelse af lokalplanen havde

## **MRF 2023.294**

*været upåtalet i 35 år, og kommunen som følge heraf "ikke vil indlede en lovliggørelsessag", og hvor Planklagenævnet anførte, "at kommunen i alle tilfælde har fortabt retten til at kræve lovliggørelse pga. indrettelseshensyn". Hvis meningen er, at kommunen ikke kan kræve fysisk lovliggørelse, må det tiltrædes, men med den supplerende bemærkning, at dette efter planlovens § 51 ikke fritager kommunen for en retlig lovliggørelse i form af dispensation, hvis præcedens i så fald er begrænset til sager, hvor der er udvist tilsvarende passivitet. Se tillige Planklagenævnet Orienterer (PKNO) nr. 40, januar 2024, med tilsvarende uklarhed om lovliggørelse og fysisk lovliggørelse samt **MRF 2023.257 V** med kommentar.*

---



# RETTEEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 27. december 2023

---

Sag BS-41882/2022-HEL

A

(advokat Mette Asmussen)

mod

Planklagenævnet

(advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af dommer Ida-Louise Apostoli.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 24. oktober 2022.

Sagen drejer sig om gyldigheden af en af Planklagenævnet truffet afgørelse af den 25. april 2022.

A har endeligt nedlagt påstand om, at Planklagenævnet tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. april 2022 (sagsnr.: 21/09818) er ugyldig, og at sagen hjemvises til fornyet behandling i nævnet.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

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

## Oplysningerne i sagen

Den 26. maj 2021 meddelte Helsingør Kommune sagsøger afslag på at bibeholde en opført tagterrasse på hendes ejendom. Afgørelsen har følgende ordlyd:

”Vi har nu færdigbehandlet din ansøgning, og sender dig her vores afgørelse om den opførte tagterrasse på adresse 1 3140 Ålsgårde.

Helsingør Kommune ønsker ikke at give dispensation fra lokalplanens fastsatte vejbyggelinje til, at du kan bibeholde den opførte tagterrasse. Den opførte tagterrasse som er opført ovenpå eksisterende carport og udhus bygning, skal derfor nedlægges, og værn, som er opsat på taget, skal fjernes.

Den opførte tagterrasse og værn oven på bygningen skal således senest være fjernet fra taget inden tirsdag den 9. august 2021

Hvis tagterrassen ikke er fjernet ved fristens udløb, agter Helsingør Kommune at træffe afgørelse om påbud med fjernelse af det opførte byggearbejde. Hvis et påbud ikke efterkommes, vil sagen uden yderligere varsel kunne overgives til politiet til strafferetlig behandling. Der kan således blive tale om idømmelse af straf (bøde) efter planlovens § 64, stk. 1, nr. 1 og 4.

### Ansøgningen

Den tidligere ejer har i 2016 og senere i 2019 søgt om at lovliggøre byggeriet med en carport, udhus samt tagterrassen oven på bygningen, som er opført på ejendommen. Tagterrassen på bygningen er opført direkte i nabo- og vejskel og er hævet 2,45 m over eksisterende terræn og 3 m over fortov på vej 1

Helsingør kommune havde i 2017 møde med den tidligere ejer af ejendommen om det opførte byggeri. Kommunen meddelte på mødet, at den ikke ville være indstillet på at godkende den opførte tagterrasse oven på bygningen med carport og udhus, og ønskede, at det opførte opholdsareal blev fjernet fra taget af bygningen. På mødet oplyste kommunen, at den dog vil være indstillet på at godkende den opførte carport, udhus samt den del af tagterrassen, som ligger i flugt med bygningens facade langs med huset. Under behandlingen af sagen i 2020 blev ejendommen imidlertid solgt.

Efterfølgende har Helsingør Kommune givet de nye ejere af ejendommen (dig) tilladelse og dispensation fra lokalplanen til, at den opførte carport og udhus kan bibeholdes. Den opførte tagterrasse var ikke med i denne afgørelse.

Som ny ejer af ejendommen har du herefter søgt om tilladelse til, at du kan bibeholde den opførte tagterrasse oven på bygningen.

### Partshøring

Helsingør Kommunes udkast til afslag har været i parthøring hos dig. Du har herefter sendt os dine bemærkninger. Vi har set nærmere på dine spørgsmål og indsigelser og henviser til neden-

stående afsnit i vores afgørelse Der er under høringen ikke fremkommet nye oplysninger, som har givet anledning til at ændre grundlaget for kommunens afgørelse.

#### Regelgrundlaget

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 4.2, For et område i Ålsgårde langs vej 1  
Lokalplanens § 6, stk. 2, bestemmer, at "der langs begge sider af vej 1 pålægges en byggelinje i en afstand af 12 m fra vejmidte, som vist på bilag nr. 2". Der søges dispensation fra lokalplanens bestemmelser til, at tagterrassen overskrider den udlagte byggelinje mod vej med 6 m.

#### Afgørelse

Der meddeles hermed afslag på dispensation fra lokalplan 4.2, § 6, stk. 2, fordi den ansøgte tagterrasse ligger direkte i vejskel og overskrider den udlagte byggelinje mod vej med 6 m.

Afslaget gives med henvisning til, at bygningen med den anlagte tagterrasse og opholdsareal ovenpå taget vil bryde med den grønne, åbne og særlige karakter, som i dag findes i området, og som lokalplanen også ønsker at fastholde.

Byggelinjen skal sikre, at der i lokalplanområdet ikke opføres boligbebyggelse ud mod vej 1 således, at områdets grønne præg kan bibeholdes. Der er derfor i området alene givet dispensation og tilladelse til at sekundære bygninger i lokalplaneområdet kan overskride den fastlagte byggelinje. Helsingør har af samme grund givet dispensation og tilladelse til, at bygningen uden tagterrasse kan bibeholdes. Selv om det opførte byggeri på grunden udnytter det meget skrånende terræn på bedst mulig vis og tager mest muligt hensyn til omgivelserne, finder Helsingør Kommune, at bygningen med det hævdede opholdsareal til personophold direkte i skel, ikke kan indpasses i lokalplanområdet. Endvidere vil der fra opholdsarealet på terrassen, som ligger 2,5 m over terræn i naboskel samt 3 m over fortov på vej 1 være væsentlige indbliksgener mod berørte naboer, idet der fra tagterrassen er helt frit indsyn til naboen. En løsning med materet glas på værn mod naboskel eller beplantning foran bygningen vil ikke ændre på vores syn til den opførte tagterrasse.

I den konkrete sag finder Helsingør Kommune således ikke, at der foreligger særlige forhold, der i givet fald vil kunne medføre en præcedensdannende dispensation fra lokalplanens bestemmelser om byggelinjen på vej 1. En fravigelse af de nævnte bestemmelser i lokalplanen ville kunne få vidererækkende betydning end for din ejendom alene. En dispensation ville således på grund af lighedssættningen kunne føre til, at en række andre lignende ansøgninger også måtte imødekommes.

På den baggrund ønsker Helsingør kommune derfor ikke at give dispensation fra lokalplanens fastsatte vejbyggelinje til, at I kan bibeholde den opførte tagterrasse på ejendommen.

Den opførte tagterrasse og værn oven på bygningen skal således senest være fjernet fra taget inden tirsdag den 10. august 2021.

Helsingør Kommune vil dog stadig være positiv over for en ansøgning om byggetilladelse, så den del af tagterrassen som ligger i flugt med bygningens facade langs med huset, bag bygge- linjen mod <sup>vej 1</sup> kan blive lovliggjort.

Afgørelsen er truffet i medfør af planlovens § 19 stk. 1, som siger, at kommunen kan dispensere fra lokalplaner og byplanvedtægter, hvis det ikke er i strid med principperne i planen.

Allerede fordi der meddeles afslag på det ansøgte i henhold til planloven, har kommunen ikke behandlet sagen efter bygge- loven.

..."

Planklagenævnet traf den 25. april 2022 afgørelse i anledning af sagsøgers klage over Helsingør Kommunes afslag på dispensation fra lokalplanen. Af afgørelsen fremgår blandt andet:

## "2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

### 2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

#### *2.1.1. Planklagenævnets kompetence*

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3 [Fodnote: Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.].

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

#### *2.1.2. Planklagenævnets prøvelse*

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

### 2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalpla- nen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestem- melserne.

Det, som kommunen har truffet afgørelse om, er ikke i overensstemmelse med lokalplanen, og det kræver således dispensation efter planlovens § 19.

### 2.3. Naboorientering

Det er anført i klagesagen, at kommunen alene har hørt én nabo i forbindelse med behandlingen af sagen, og at klageren har indhentet underskrifter fra de øvrige 5 umiddelbare naboer, som ikke føler sig generet af tagterrassen.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen burde have foretaget naboorientering af naboerne efter planlovens § 20.

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer.

Planlovens § 20 gælder alene, når kommunen ønsker at meddele dispensation fra lokalplanen. Da kommunen i den aktuelle sag har givet afslag på dispensation, er der ikke krav om naboorientering i medfør af planlovens § 20.

Planklagenævnet finder allerede af den grund ikke, at kommunen i medfør af planlovens § 20 burde have foretaget en naboorientering.

Nævnet bemærker, at kommunen har et ganske vidtgående skøn i forhold til, om kommunen ønsker at give en dispensation fra en lokalplan. Nævnet kan ikke efterprøve dette skøn. Disse meget vidtgående skønmæssige beføjelser, herunder i forhold til afvejningen af forskellige hensyn, indebærer, at der også tilkommer kommunen et vidtgående skøn i forhold til omfanget og karakteren af de oplysninger og vurderinger, som tilvejebringes i forbindelse med dispensations-sagen, herunder om kommunen ønsker at gennemføre en naboorientering.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

## 2.4. Lighedsgrundsætningen

### *2.4.1. Klagen*

Det er anført i klagesagen, at kommunen ikke har forholdt sig til, om den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning finder anvendelse. Klageren har i den forbindelse henvist til en række konkrete ejendomme.

### *2.4.2. Generelt om lighedsgrundsætningen*

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

### 2.4.3. Planklagenævnets vurdering

adresse 2 , adresse 3 og adresse 4 , 3100 Hornbæk samt  
adresse 5 , 3140 Ålsgårde

Ejendommen adresse 5 3140 Ålsgårde, er ikke omfattet af en lokalplan, mens de øvrige nævnte ejendomme er omfattet af andre lokalplaner. Der er ikke tilsvarende bestemmelser i disse lokalplaner.

Da de andre ejendomme er omfattet af et andet retsgrundlag end klagerens ejendom, finder Planklagenævnet ikke, at kommunens afslag i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.

adresse 6 , 7 , 8 og 9 , 3140 Ålsgårde

Kommunen har oplyst, at kommunen vurderer, at altanerne på disse ejendomme er opført før lokalplanens vedtagelse.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at kommunens afslag i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.

adresse 10 , 3070 Snekkersten

Kommunen har oplyst, at kommunen ikke har givet dispensation/tilladelse til forholdene på denne ejendom.

Det forhold, at kommunen – f.eks. af ressourcemæssige grunde – ikke har forfulgt ulovlige forhold, som svarer til det ansøgte, kan ikke sidestilles med, at kommunen stiltiende har udøvet en dispensationspraksis.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at kommunens afslag i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.

adresse 11 , 3140 Ålsgårde

Kommunen har oplyst, at altanen alene kan spores tilbage til 1987 i ejendomsarkivet, men at kommunen vurderer, at altanen er fra før 1980.

Kommunen oplyser desuden, at kommunen ikke vil indlede en lovliggørelsessag, da kommunen har været bekendt med altanen i 35 år.

Planklagenævnet forstår kommunens oplysning således, at kommunen vurderer, at kommunen i alle tilfælde har fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af indrettelseshensyn.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at kommunens afslag i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.



## 2.5. Begrundelse

### 2.5.1. Klagen

Det er anført i klagesagen, at kommunen ved sin behandling af sagen ikke har begrundet afgørelsen tilstrækkeligt.

### 2.5.2. Generelt om begrundelse

En skriftlig afgørelse skal indeholde en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold, jf. § 22 i forvaltningsloven [Fodnote: Lovbekendtgørelse nr. 433 af 2. april 2014 af forvaltningsloven].

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. En begrundelse skal desuden fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende resultat. Hvis afgørelsen er baseret på et administrativt skøn, skal begrundelsen derfor angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.

### 2.5.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har begrundet afgørelsen med, at tagterrassen ligger direkte i vejskel og overskrider byggelinjen mod vej med 6 m. Kommunen vurderede, at tagterrassen vil bryde med den grønne, åbne og særlige karakter, som findes i området, og som lokalplanen ønsker at fastholde, og at det hævdede opholdsareal til personophold direkte i skel ikke kan indpasses i lokalplanområdet. Kommunen vurderede desuden, at der fra opholdsarealet på terrassen vil være væsentlige indbliksgener mod berørte naboer, idet der fra tagterrassen er helt frit indsyn til naboen, og at en dispensation vil danne præcedens, således at andre lignende ansøgninger må imødekommes.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1 og med henvisning til lokalplanens § 6, stk. 2.

Planklagenævnet finder, at kommunens afgørelse er tilstrækkeligt begrundet, idet afgørelsen indeholder en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, samt angiver hvilke hovedhensyn, der har været bestemmende for kommunens skønsmæssige vurdering af sagen, samt de konkrete forhold som er tillagt væsentlig betydning for sagen.

Nævnet bemærker, at en kommune kan lægge vægt på hensynet til at undgå præcedens. Det er et relevant hensyn, der dog ikke kan stå alene, hvilket heller ikke er tilfældet i den konkrete sag.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet om, at kommunens begrundelse er mangelfuld.

## 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Helsingør Kommunes afgørelse af 26. maj 2021 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 4.2, et område i Ålsgårde langs med <sup>vej 1</sup>

, til en opført tagterrasse, som overskrider en byggelinje mod vej på ejendommen  
adresse 1 , 3140 Ålsgårde.

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 [Fodnote: Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.]. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

..."

### Forklaringer

A har afgivet forklaring.

A har forklaret blandt andet, at hun er direktør i Radiometer. Hun er uddannet sygeplejerske. Hun hørte fra kommunen første gang i oktober 2020, hvor hun blev orienteret om, at der var en verserende byggesag. Grunden er speciel. Den er voldsomt skrånende, og der er meget lidt sol. For at få sol skal man helt ud mod <sup>vej 1</sup> Huset er opført med dispensation, sådan som det fremgår af ridset dateret 10. januar 2014. Hun kan se alt fra sit soveværelsesvindue. Opholdsarealet ligger ud mod <sup>vej 2</sup> så langt mod øst som muligt. Terrænet mod nabogrunden er helt tilgroet. Der er ingen synbar adskillelse med en sti. Én gang om året bliver der klippet hæk ud mod <sup>vej 1</sup>

. Der er ingen, der bruger nabogrunden til noget. Kommunens dispensation til at opretholde en del af tagterrassen, som er meddelt for ca. 1 måned siden, er i strid med lokalplanen, fordi huset ligger tættere på vejlinjen end de 12 meter. Dispensationen svarer til det varslede i den påklagede afgørelse fra kommunen. Efter hendes opfattelse betyder tagterrassen intet for det åbne og grønne indtryk. Der er i øvrigt masser af hegn på <sup>vej 1</sup> som er opført for at sikre privatliv, og som bryder med det åbne og grønne look. Kommunen gør ikke noget ved det. Det er rigtigt forstået, at hun har fået en mail fra kommunen, hvoraf det fremgår, at hun må opretholde den del af terrassen med opholdsareal, der ligger mod gavlen med en ret linje i flugt med facaden ud til nabogrunden. Det indebærer, at opholdsarealet mod <sup>vej 1</sup> sløjfes, og at opholdsarealet mod gavlen opretholdes. Der står ikke noget i kommunens mail om, at man meddeler dispensation fra lokalplanen.

### Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

"Nærværende sag vedrører tvist om, hvorvidt sagsøgerne har krav på at bibeholde den tagterrasse, der er opført på ejendommen ud mod <sup>vej 1</sup>

Overordnet gøres det gældende, at Planklagenævnet som følge af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og passivitet ikke er berettiget til at træffe afgørelse om, at tagterrassen skal nedtages.

Yderligere vil sagen omhandle spørgsmålet om, hvorvidt Helsingør kommunes afgørelse og dermed tillige Planklagenævnets afgørelse lider af så væsentlige mangler, at sagen skal hjemvises til fornyet behandling, og endeligt behandles spørgsmålet om, hvorvidt proportionalitetsprincipper i kombination med sagsøgers ageren i tilsvarende sager afstedkommer, at Helsingør Kommune er forpligtet til at dispensere i en udstrækning, så de af lokalplanen værnede interesser tilgodeses i passende omfang.

...

*Ad mangler og ulovlige kriterier*

... Nabohøring er af afgørende betydning i sager af omhandlede karakter, hvilket anskueliggøres ved blot at holde sig for øje, at kommunens påklagede afgørelse er støttet på betragtninger vedrørende indbliksgener, hvorfor Helsingør kommunes og dermed også Planklagenævnets afgørelse ligeledes er ukorrekt og behæftet med retlige mangler. Sagsøgte gør endvidere gældende, at det ikke er dokumenteret, at det ansøgte ikke vil medføre indbliksgener for naboer. Sagsøger har netop indhentet naboerklæringer, jf. bilag 8, der dokumenterer opbakningen til bibeholdelsen af den nuværende terrasse. Sagsøgtes synspunkt bestrides således.

Det fremgår af kommunens påklagede afgørelse, at "*Afslaget gives med henvisning til, at bygningen med den anlagte tagterrasse og opholdsareal ovenpå taget vil bryde med den grønne, åbne og særlige karakter, som i dag findes i området, og som lokalplanen også ønsker at fastholde*". Det gøres gældende, at anbringendet (begrundelsen) er inkonsistent. Det fortøner sig, hvorledes en træterrasse ovenpå to bygninger – nemlig udhus og carport – kan afstedkomme, at området mister sin karakter af grønt og åbent. Karakteren af åbent og grønt er naturligvis påvirket af opførelsen af carporten og udhuset, men den derpå placerede og velintegrerede tagterrasse kan af selvforklarende årsager ikke fratage området dets "grønne" karakter. Det erindres, at der er meddelt tilladelse til udhuset og carporten. Det gøres således gældende, at begrundelsen for afgørelsen er uforenelig med sagens faktum, og derfor er der tale om et ugyldigt/ulovligt kriterium for den trufne afgørelse. Hertil kommer, at kommunens begrundelse lider under, at det ikke er korrekt, at omhandlede lokalplan ønsker at fastholde områdets "*... grønne, åbne og særlige karakter...*". Lokalplanen, der regulerer området, er fremlagt som bilag 10. Af formålsbestemmelsen i § 2 ses det, at denne ikke indeholder nogen bemærkninger om, at området skal bevares som "grønt" eller "åbent". Af formålsbestemmelsen ses det, at kystskrænten skal sikres mod bebyggelse, og at der skal fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelse, der "fastholder områdets særlige karakter, specielt langs <sup>vej 1</sup> Det eneste ord i kommunens afgørelse, som genfindes i lokalplanens formålsbestemmelse, er det helt indholdsløse om områdets "særlige karakter". Det gøres derfor gældende, at der er tale om ulovlige

kriterier, når kommunen i sin afgørelse anfører, at omhandlede lokalplan "ønsker at fastholde" en grøn og åben karakter langs <sup>vej 1</sup> Der er ingen holdpunkter i lokalplanen, der støtter, at dette skulle være hensigten. Kommunes afslag på dispensation vedrørende byggelinjen er således baseret på et ulovligt kriterium – forkert læsning af den relevante lokalplan. Det gøres herefter gældende, at kommunens afgørelse lider af væsentlige mangler, idet afgørelsen er baseret på ulovlige kriterier, hvorfor Planklagenævnets afgørelse skal ophæves, og sagen hjemvises til fornyet behandling.

#### *Ad lighedsgrundsætningen*

Yderligere gøres det gældende, at den påklagede afgørelse er ulovlig, idet afgørelsen er udtryk for usaglig forskelsbehandling, og dermed i strid med den offentlige retlige lighedsgrundsætning, hvorfor Helsingør kommunens og dermed også Planklagenævnets afgørelse er behæftet med retlige mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig og ulovlig. Det gøres i den forbindelse gældende, at kommunen har fulgt den praksis at dispensere fra lokalplanens bestemmelse om, at der ikke må opføres bebyggelse nærmere end 12 meter fra vejens midte (lokalplanens § 6, stk. 1.) Det fremgår af sagens bilag 1, at kommunen i afgørelsen har bekræftet, at kommunen følger den praksis at dispensere fra den lokalplanbestemte byggelinje vedrørende sekundære bygninger. Kommunen har således anerkendt, at der løbende dispenseres fra byggelinjen, hvorfor det er i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, når kommunen afviser at give dispensation vedrørende tagterrassen. Det gøres gældende, at kommunen ikke med den ene hånd kan dispensere fra lokalplanens vejbyggelinje for sekundære bygninger og så pludselig indføre krav om, at disse sekundære bygninger ikke må være forsynet med opholdsarealer på tagene. Når der dispenseres for bebyggelse af sekundære bygninger, omfatter dispensationspraksis al bebyggelse, der ikke er egentlig beboelse, herunder også forhøjede opholdsarealer i form af velintegrerede tagterrasser, som den der er opført på sagsøgernes ejendom.

Som eksempel på, at der gives dispensation fra afstandskravene, er der som bilag 9 fremlagt afgørelse vedrørende <sup>adresse 9</sup>, hvor kommunen dispenserede fra det skrå højdegrænseplan og lokalplanens krav om, at der maksimalt må bygges én etage med tillæg af udnyttet tagetager. Der gives således aktivt dispensationer, der åbenbart er stridende mod de kriterier, som kommunen tillægger vægt i nærværende sag, jf. mere herom nedenfor.

Vedrørende ejendommen <sup>adresse 15</sup> har kommunen i sin afgørelse anført, at der er tale om en terrasse, som angiveligt er fra før lokalplanen, om end den i de kommunale akter alene kan føres tilbage til 1987. Som sagens bilag 11 er fremlagt udskrift fra kommunens registreringer vedrørende omhandlede ejendom, idet det bemærkes, at det fremgår deraf, at kommunen var opmærksom på, at byggeri pågik – og dermed ikke var afsluttet, og på, at der ikke var givet dispensation fra lokalplanen. Der var således konkret anledning til at agere, mens

byggeriet pågik, men kommunen fortog sig ikke noget i den anledning. Der er intet i bilagene, der indikerer, at den altan, der er opført på ejendommen <sup>adresse 15</sup>, er fra før 1980, men idet kommunen var bekendt med byggeriet, mens det pågik, og alligevel valgte ikke at udstede påbud om standsning, vil det være i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning at opretholde kravet om, at sagsøgerne skal fjerne vænet og tagterrassen på deres ejendom.

Sagsøger fastholder således både de synspunkter, der fremgår af klagesagen, herunder lighedsgrundsætningen vedrørende de ejendomme, der findes i bilag 5. Ligeledes påberåbes lighedsgrundsætningen vedrørende kommunens dispensationspraksis vedrørende sekundære bygninger. I forbindelse med klagesagsbehandlingen fremsendte Helsingør kommune skrivelse af 30. august 2021. Skrivelsen er fremlagt som bilag 13. Herefter fremsendte sagsøgte høringskrivelse af 8. april 2022, bilag 14, til Helsingør kommune med anmodning om præcisering af følgende: *"Sekretariatet anmoder i forhold til ejendommene <sup>adresse 6</sup>, <sup>7</sup>, <sup>11</sup> og <sup>9</sup>, 3140 Ålsgårde, om, at kommunen præciserer, om kommunen anser forholdene som værende i overensstemmelse med lokalplanen, om der er givet dispensation fra lokalplanens byggelinje til terrasserne på (nogle af) disse 4 ejendomme, eller om kommunen eventuelt påtænker at indlede lovliggørelsessager. Hvis der er meddelt dispensation fra lokalplanens byggelinje til terrasserne på (nogle af) disse 4 ejendomme, anmodes kommunen desuden om at oplyse, hvad der i så fald har begrundet en sådan dispensation."*

Helsingør kommune besvarede dette ved skrivelse af 11. april 2022, bilag 15. Som det fremgår heraf, var der oprindeligt udvalgt 10 adresser, hvor der så ud til at være lignende forhold gældende i forhold til terrasser/altaner i det pågældende område. 4 af disse eksempler vedrørte terrasser/altaner, hvor byggelinjen overskrides. Som det fremgår af kommunens besvarelse i bilag 15, oplyses det dog, at husene – for så vidt angår de tre af ejendommene – var opført med altan. Det vides imidlertid ikke, hvor store de oprindelige altaner har været, og om og i givet fald hvornår disse er udvidet/ændret. Om ejendommen, der er beliggende <sup>adresse 9</sup>, bemærkes det blandt andet, at Helsingør kommune oplyser følgende: *"For <sup>adresse 9</sup> gælder det at altaner allerede i 1932 er opført med altaner. (Der er kun tegninger på sagen, ingen byggetilladelse. Opførelses år 1890 jævnfør BBR)."Som sagens bilag 16 er fremlagt tegninger fra 1934 hentet fra det elektroniske byggesagsarkiv. Som det fremgår her af, er der kun én altan på bygningen. Som sagens bilag 17 er der fremlagt byggeandragende vedrørende samme ejendom, hvor man i 2009 anmodede om tilladelse til opførelse af altan i den udformning og med de materialer, der kan konstateres i dag på de i alt 6 altaner, der nu er opført på ejendommen. Det er uklart, hvorvidt der er givet tilladelse, eller om kommunen ikke har foretaget sig noget i denne anledning. Imidlertid vil en så væsentlig udvidelse i forhold til de oprindelige forhold påkræve, at der også vedrørende dette tilfælde burde kræves fysisk lovliggørelse. Det er i øvrigt ikke muligt ud fra det fremlagte materiale at konkludere, at byggelinjen*

vedrørende de nyopførte altaner ikke er overskredet, eller om altanerne i øvrigt overholder lokalplanen. Vedrørende <sup>adresse 9</sup> må retten således lægge de oplysninger til grund, som Helsingør kommunen fremkommer med i bilag 15. Som tidligere nævnt indeholder bilag 15 en redegørelse i forlængelse af høringsskrivelsen i bilag 14 vedrørende de 4 bygninger, hvor byggelinjen vurderes overskredet, eller hvor lokalplanen i øvrigt vurderes ikke at være overholdt. Det må derfor lægges til grund, at kommunen i bilag 15 bekræfter overskridelse eller modstrid med lokalplanen vedrørende førnævnte ejendom, men anfører som begrundelse for manglende sag om lovliggørelse, at ejendommen oprindeligt var opført med altan. Dette tilfælde medfører således – i tillæg med de øvrige forhold – at nægtelse af dispensation i nærværende sag er i strid med lighedsgrundsætningen.

Ud over de allerede nævnte ejendomme er der for nyligt påbegyndt et byggeri, hvor der opføres altaner ud mod vejen, der synes at overskride byggelinjen i den for området dagældende lokalplan nr. 4.15. For så vidt angår dette område, er der tinglyst en byggelinje i en afstand af 12 m fra vejmidten, og området reguleres altså – ligesom det er tilfældet i det område, hvor sagsøgers ejendom er beliggende – af en byggelinje, der er fastsat 12 m fra vejen. For det pågældende område er der imidlertid – og efter nærværende sag er opstartet – vedtaget ny lokalplan for området den 28. marts 2022. Den nye lokalplan omtaler ikke byggelinjen, og det ser ud til, at der endvidere er truffet beslutning om retslig lovliggørelse qua lokalplanen i forhold til opførelse af altaner indenfor byggelinjeområdet, og således hvad der synes at være i strid med de før gældende regler. Ejendommene er beliggende i den gamle Hellebæk Klædefabrik og har adressen <sup>adresse 16</sup>

, Ålsgårde. Det er sagsøgers opfattelse, at det forhold, at Helsingør kommune dispenserer i et tilfælde, og giver tilladelse til forhøjede opholdsarealer i strid med byggelinjen, men undlader at dispensere i sagsøgers sag udgør ulovlig forskelsbehandling.

#### *Ad prøvelsens omfang*

...

Det gøres herefter gældende, at en indskrænkning i prøvelse af denne myndigheds afgørelser, der kun kan ske ved domstolene, herunder en begrænsning i, hvilke retslige spørgsmål, der i sidste ende måtte have relevans for en korrekt og lovlig afgørelse, ikke kan eller skal begrænses ved domstolenes prøvelse af sagen. Dette ville stride mod formålet med nedsættelse af en særmyndighed af denne karakter og i øvrigt udgøre en begrænsning i udøvelse af forhandlingsprincippet ved domstolene, hvilket formodes ikke at være det tiltænkte.

I forhold til sagsøgtens generelle bemærkninger om Planklagenævnets prøvelse kan det ikke lægges til grund, at nye klagepunkter ikke kan behandles ved en efterfølgende domstolsprøvelse. Endvidere er der til støtte for dette synspunkt alene fremlagt en række utrykte afgørelser. Imidlertid er der for nylig afsagt en

nyere landsretsdom (U.2023.113), der tilsidesætter dette synspunkt, idet landsretten i den konkrete sag fandt, at der i forbindelse med domstolsprøvelsen var grundlag for at inddrage nye synspunkter til trods for, at disse ikke tidligere var blevet behandlet i forbindelse med klagesagen. Sagsøgtes synspunkt om, at nye synspunkter skal afskæres, finder altså ikke støtte i den senest trykte retspraksis vedrørende dette forhold.

...

*Ad synspunkter om "rimelig forsæt udnyttelse"*

Som meddelt under sagen har sagsøger overvejet muligheden for på baggrund af det tilsagn, der er fremkommet fra Helsingør kommunes side vedrørende lovliggørelse af den del af terrassen, der ligger bag byggelinjen, at indlevere subsidiær og ikke præjudicerende anmodning om dispensation til, at denne del af tagterrassen kan bibeholdes. En sådan dispensation er nu opnået, hvilket der vil blive afgivet forklaring om under hovedforhandlingen.

I relation til førnævnte om Planklagenævnets kompetencer og henset til den dispensation, der nu er givet fra Helsingør kommunes side, er det imidlertid sagsøgers opfattelse, at Planklagenævnets realitetsbehandling i særdeleshed bør omfatte en forpligtelse til at vurdere sagen i sin helhed, herunder det forhold, at kommunen har givet dispensation til opførelse af en carport og udhus i strid med byggelinjen, og i den senere afgørelse af 26. maj 2021, bilag 1, at tilkendegive et klart tilsagn om og senere meddele formel dispensation til, at en del af carportens tag kan bruges til terrasseformål.

Det er sagsøgers opfattelse, at Planklagenævnet i en sådan situation er forpligtet til at efterprøve lovligheden af, at der gives dispensation til at anvende en del af taget på den opførte carport til brug for terrasseformål, men ikke hele arealet i forhold til den konkrete brug frem til vejskel. Det er sagsøgers opfattelse, at der må gælde en mulighed for – i begrænset omfang – at foretage og opretholde mindre udvidelser af eksisterende, lovlig bebyggelse (i dette tilfælde den anerkendte brug af en del af taget som terrasse), såfremt ændringen kan anses for en rimelig forsæt udnyttelse af den eksisterende lovlige anvendelse til terrasseformål. Det er endvidere sagsøgers opfattelse, at dette ligger indenfor Planklagenævnets kompetence til at efterprøve retslige spørgsmål, hvilket er omfattet af prøvelsen i nærværende sag.

...

Sagsøgtes bemærkning om, at kommunens positive tilkendegivelse vedrørende dispensation til terrassen, der ligger på et areal, der ligger bag vejbyggelinjen, er netop argumentet, der i denne situation findes uden rimelig mening, idet både carport og udhus overskrider denne byggelinjen. Sagsøgers synspunkt i relation til planlovens § 56, stk. 4, støtter sig således til den eksisterende lovlige anvendelse af carporten og udhuset samt en del af terrassen og den mindre udvidelse af den eksisterende bebyggelse i form af terrassen frem til skel. Det forhold, at kommunen har meddelt dispensation til benyttelsen af en del af terrassen, støtter

efter sagsøgers opfattelse et synspunkt om, at terrassen i sin helhed kan betragtes som en rimelig fortsat udnyttelse.”

**Planklagenævnet** har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

”3.1 Anbringender over for sagsøgers principale påstand om ugyldighed

*3.1.1 Overordnede anbringender*

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. april 2022 er lovlig og gyldig. Planklagenævnet har med rette opretholdt Helsingør Kommunes afgørelse af 26. maj 2021 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 4.2 til bibeholdelse af den opførte tagterrasse og har dermed ikke givet sagsøger medhold i klagen over kommunens afgørelse. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med fejl eller mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig. Planklagenævnet kan alene tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven ..., jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det betyder, at nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til skønsmæssige spørgsmål, som f.eks. omfatter spørgsmålet om, hvorvidt en kommune ønsker at give dispensation fra en lokalplan.

De retlige spørgsmål i denne sag, som Planklagenævnet har taget stilling til, er følgende:

- Om reglerne om naboorientering er overholdt, jf. planlovens § 20,
- om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip, og
- om kommunen har begrundet afgørelsen, jf. forvaltningslovens §§ 22 og 24.

Prøvelsen i nærværende sag er afgrænset tilsvarende, og der kan under denne sag derfor alene tages stilling til gyldigheden af Planklagenævnets afgørelse af 25. april 2022 samt retsfølgerne af eventuel ugyldighed. Der er ikke under retssagen fremkommet nye oplysninger eller beviser af betydning for sagen i forhold til Planklagenævnet afgørelsesgrundlag. Ud over det nedenfor anførte henvises der derfor til begrundelsen i nævnets afgørelse (bilag 2, afsnit 2). ...

*3.1.2 Det ansøgte er i strid med lokalplan nr. 4.2*

Efter planlovens § 18 er bestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt bindende for borgerne. Det betyder, at dispositioner i overensstemmelse med bestemmelserne er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelsen, jf. planlovens § 19. Planklagenævnet har i denne sag med rette fundet, at den opførte tagterrasse ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, da tagterrassen overskrider byggelinjen fastsat i lokalplanens § 6, stk. 1. Den opførte terrasse kræver derfor dispensation fra lokalplanen. Det er uden



betydning, at tagterrassen ifølge oplysningerne i stævningen mod vest er beliggende ud til en sti, da byggelinjen er gældende for hele ejendommen mod vejen, jf. bilag 10, side 19 ... Planklagenævnet har ikke kompetence til at efterprøve, om det forhold, at tagterrassen ifølge oplysningerne i stævningen mod vest er beliggende ud til en sti, burde have været tillagt (større) vægt ved kommunens vurdering af, hvorvidt kommunen ønskede at give dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1. Dette er et skønsmæssigt forhold, og som det fremgår af afsnit 3.1.1 ovenfor, kan nævnet ikke efterprøve kommunens skøn, herunder kommunens afvejning af forskellige hensyn. I forhold til sagsøgers nye synspunkt om, at en del af tagterrassen ligger uden for byggelinjen, henvises til det i afsnit 3.1.5.1 nedenfor anførte.

### *3.1.3 Afslaget er ikke i strid med ligebehandlingsprincippet*

Sagsøger gør gældende, at afslaget på dispensation er i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning. Sagsøger har til støtte herfor henvist til dels en række konkrete ejendomme, hvor der ifølge sagsøger (også) er opført tagterrasser, dels til at kommunen efter praksis meddeler dispensation til opførelse af sekundære bygninger tættere på vejmidten end 12 meter.

#### *3.1.3.1 Ad det af sagsøger anførte om øvrige ejendomme*

Planklagenævnet har i afgørelsen af 25. april 2022 (bilag 2, afsnit 2.4) udførligt redegjort for, at der, for så vidt angår de ejendomme, sagsøger har henvist til, ikke er tale om sammenlignelige forhold i forhold til sagsøgers tagterrasse, hvorfor der ikke er tale om usaglig forskelsbehandling af sagsøger. Der henvises til afsnit 2.4 i nævnets afgørelse, som suppleres med følgende:

Udskriften fra byggesagsarkivet vedrørende adresse 15 (bilag 11) støtter ikke sagsøgers synspunkt om, at afslaget på lovliggørende dispensation til tagterrassen er i strid med lighedsgrundsætningen. For det første angår udskriften opførelse af en carport og ikke en terrasse. For det andet blev carporten opført uden for den vejbyggelinje i § 6, stk. 1, i lokalplan nr. 4.2, som afslaget på lovliggørende dispensation i nærværende sag angår. Der er således ikke tale om sammenlignelige forhold, der kan føre til, at afslaget på dispensation meddelt sagsøger er udtryk for usaglig forskelsbehandling af sagsøger. Det bemærkes i den forbindelse, at sagsøger af kommunen har fået lovliggørende dispensation til at bibeholde carporten og udhuset på ejendommen.

Karnappen med tagterrasse på adresse 13 er etableret, før lokalplan nr. 4.2 (bilag 10) var gældende (bilag 16). Af lokalplanens kortbilag ses desuden, at karnappen ikke er omfattet af byggelinjen i lokalplanens § 6, stk. 1, jf. lokalplanens bilag 2 (bilag 10, side 20). Der er ikke i dag byggeri på ejendommen, som overskrider byggelinjen i lokalplanens § 6, stk. 1 (bilag G og bilag H). Der er således ikke tale om sammenlignelige forhold, der kan føre til, at afslaget på dispensation meddelt sagsøger er udtryk for usaglig forskelsbehandling af sagsøger.

Det bestrides i øvrigt, at kommunen i hørings svar af 11. april 2022 til Planklagenævnet (bilag 15) har bekræftet, at der på ejendommen skulle være etableret forhold i strid med lokalplanen, som ellers anført af sagsøger.

Ejendommen <sup>adresse 14</sup> er ikke omfattet af lokalplan nr. 4.2. Ejendommen var tidligere omfattet af den nu aflyste lokalplan nr. 4.15 "Erhvervscenter i Hellebæk" (bilag I), som ikke indeholder bestemmelser om byggelinjer. Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 4.46 "Hellebæk Klædefabrik" (bilag J). Lokalplan nr. 4.46 indeholder ikke bestemmelser om byggelinjer, men fastlægger byggefeltet. Helsingør Kommune har ikke i forbindelse med bebyggelse af ejendommen meddelt dispensation fra lokalplanen. Da ejendommen er omfattet af et andet og ikke enslydende retsgrundlag end sagsøgers ejendom, er afslaget på dispensation meddelt sagsøger ikke udtryk for usaglig forskelsbehandling af sagsøger.

### *3.1.3.2 Ad det af sagsøger anførte om praksis om sekundære bygninger*

For så vidt angår sagsøgers synspunkt om, at kommunens dispensationspraksis vedrørende sekundære bygninger fører til, at det er i strid med lighedsgrundsætningen, at kommunen har givet afslag på dispensation til bibeholdelse af tagterrassen, bemærker Planklagenævnet, at lighedsgrundsætningen indebærer, at sammenlignelige sager som udgangspunkt skal have samme resultat. Der må ikke udøves usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentligste er ens. Da en sekundær bygning i sagens natur ikke er sammenlignelig med en tagterrasse, følger det allerede heraf, at sagsøger ikke som følge af lighedsgrundsætningen har krav på en dispensation til bibeholdelse af den opførte tagterrasse, jf. planlovens § 19. For så vidt angår det af sagsøger fremlagte bilag 9 om dispensation til tilbygning og ombygning på ejendommen, beliggende <sup>adresse 9</sup>, bemærkes desuden, at der i den sag blev meddelt dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, om etageantal. Da sagen således angik en anden bestemmelse end den, som nærværende sag angår, er sagen allerede af den grund ikke sammenligning med nærværende sag. Planklagenævnet fastholder på baggrund af ovenstående, at kommunens afslag på dispensation ikke er i strid med lighedsgrundsætningen

### *3.1.4 Kommunens begrundelse er ikke mangelfuld*

Sagsøger gør gældende, at kommunens begrundelse for afgørelsen er uforenelig med sagens faktum, og at der er lagt vægt på et ugyldigt/ulovligt kriterium. Planklagenævnet fastholder, at kommunens afgørelse er tilstrækkeligt begrundet, idet afgørelsen indeholder en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, samt angiver, hvilke hovedhensyn der har været bestemmende for kommunens skøns mæssige vurdering af sagen, samt de konkrete forhold, som er tillagt væsentlig betydning for sagen. Der henvises til afsnit 2.5 i nævnets afgørelse, som suppleres med følgende:

En kommune kan i afgørelser i henhold til planlovens § 19, stk. 1, lægge vægt på hensynet til eventuelle gener for naboer, jf. bl.a. planlovens § 20, stk. 1, nr. 2, om krav om naboorientering. Det er et relevant hensyn, der dog ikke kan stå alene, hvilket heller ikke er tilfældet i den konkrete sag. Sagsøger har i øvrigt ikke godtgjort, at det ansøgte ikke vil medføre indbliksgener for naboer. Planklagenævnet har som anført i afsnit 3.1.1 ovenfor imidlertid ikke kompetence til at efterprøve kommunens afvejning af forskellige lovlige og saglige hensyn, herunder spørgsmålet om, med hvilken vægt kommunen har ladet hensynet til indbliksgener mod berørte naboer indgå i den konkrete sag. Det er et skønsmæssigt forhold, som ikke er omfattet af nævnets prøvelse. I forhold til sagsøgers (nye) synspunkt om, at kommunen i afslaget på dispensation har lagt vægt på ulovlige hensyn, henvises til det i afsnit 3.1.5.2 nedenfor anførte.

### 3.1.5 Ad sagsøgers nye anbringender

Til sagsøgers anbringender bemærkes herudover følgende:

Sagsøger har under retssagen gjort en række nye synspunkter gældende, som ikke var en del af behandlingen af klagesagen i Planklagenævnet. Det drejer sig om følgende synspunkter:

- ⊙ At kommunens afslag på lovliggørende dispensation delvist mangler hjemmel,
- ⊙ at kommunen i afslaget på dispensation har lagt vægt på ulovlige hensyn,
- ⊙ at kommunen har udvist passivitet og
- ⊙ planlovens § 56, stk. 4.

Der henvises til sagsøgers klage til Planklagenævnet (bilag D), hvoraf fremgår, at disse synspunkter ikke blev gjort gældende i klagen. Planklagenævnet har således ikke i den indbragte afgørelse af 25. april 2022 (bilag 2) taget stilling til ovenstående spørgsmål. Det bemærkes i den forbindelse, at de forhold, som Planklagenævnet har taget stilling til, fremgår udtrykkeligt af nævnets afgørelse (bilag 2, side 1). Planklagenævnet begrænser efter fast praksis sin prøvelse af en afgørelse til de forhold, der er klaget over, og til åbenbare og væsentlige retlige mangler. Det gøres på denne baggrund gældende, at rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 25. april 2022 ikke kan udstrækkes til at omfatte prøvelse af forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i nævnet, idet nævnet ikke er rette sagsøgte i den sammenhæng. Der henvises til støtte for dette synspunkt til følgende nyere domme, som illustrerer, at det klare udgangspunkt i retspraksis er, at rettens prøvelse ikke kan udstrækkes til at angå klagepunkter, som ikke var fremsat i klagesagen [note 2: Dommene viderefører den praksis, der blev fastslået allerede i UfR 2008.2793H og UfR 2007.117Ø]: Vestre Landsrets dom af 19. august 2022 i sag BS-29228/2021-VLR (trykt i MRF 2022.171), Østre Landsrets dom af 29. september 2022 i sag BS-28584/2021-OLR (trykt i MAD 2022.403Ø), Østre Landsrets dom af 17. april 2023 i sag BS-45294/2021-OLR (trykt i MRF 2023.33) og Østre

Landsrets dom af 28. april 2023 i sag BS-44677/2021-OLR. Østre Landsrets dom af 6. oktober 2022 (trykt i UfR 2023.113 Ø) tilsidesætter ikke dette udgangspunkt, da dommen er begrundet i den pågældende sags konkrete omstændigheder, hvilke på flere punkter adskiller sig fra omstændighederne i nærværende sag. Planklagenævnet er derfor ikke rette sagsøgte i forhold til ovennævnte nye synspunkter, som ikke var en del af behandlingen af klagesagen. Det er kommunen, der er rette sagsøgte i forhold til nye synspunkter. Hvis retten mod forventning måtte finde, at prøvelsen også omfatter forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i Planklagenævnet, gøres det i anden række gældende, at de pågældende synspunkter ikke kan føre til, at nævnets afgørelse skal tilsidesættes som ugyldig, jf. nærmere herom umiddelbart nedenfor.

### *3.1.5.1 Ad sagsøgers nye synspunkt om, at kommunens afgørelse delvist mangler hjemmel*

Sagsøger gør gældende, at Helsingør Kommunes afgørelse af 26. maj 2021 (bilag 1) lider af en retlig mangel, da kommunen ifølge sagsøger ikke kan træffe afgørelse om, at den del af terrassen, der ikke er opført i strid med lokalplanens § 6, stk. 1, skal fjernes. Planklagenævnets afgørelse af 25. april 2022 angår opretholdelsen af Helsingør Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan nr. 4.2 til bibeholdelse af hele den allerede opførte tagterrasse. Kommunens og efterfølgende nævnets afgørelse er truffet på baggrund af en konkret ansøgning om dispensation til bibeholdelse af hele den allerede opførte tagterrasse (jf. bilag 3 og bilag C). Det bemærkes i den forbindelse, at sagsøger i sine bemærkninger af 28. oktober 2020 til kommunen (bilag C) foreslog en ifølge sagsøger "pragmatisk løsning" om at gøre terrasseglasset mat, men derimod intet om, at terrassen også størrelsesmæssigt kunne ændres. Hvis sagsøger i stedet ønsker at søge dispensation til bibeholdelse af *en del af* den allerede opførte tagterrasse, må sagsøger ansøge om en sådan dispensation hos kommunen, som i så fald skal behandle sagen efter den relevante lovgivning. Det fremgår af kommunens afgørelse, at kommunen vil være positiv over for en ansøgning om byggetilladelse, så den del af terrassen, der ligger bag byggelinjen, kan blive lovliggjort. Det bemærkes herudover, at Helsingør Kommunes afgørelse af 26. maj 2021 desuden indeholder et påbud om fjernelse af tagterrassen inden for en nærmere angiven frist, jf. planlovens § 51. Planklagenævnets afgørelse angår ikke påbuddet. Spørgsmål om tilsynsmyndighedens udøvelse af tilsynspligt i medfør af bl.a. lovens § 51 er i øvrigt ikke omfattet af klageadgangen i planlovens § 58, stk. 1, nr. 33. Det er Helsingør Kommune som tilsynsmyndighed, der bestemmer, hvordan lovliggørelse konkret skal ske. Det anførte giver på denne baggrund ikke grundlag for tilsidesættelse af Planklagenævnets afgørelse.

### *3.1.5.2 Ad sagsøgers nye synspunkt om, at kommunen har lagt vægt på ulovlige hensyn*

Sagsøger gør gældende, at Helsingør Kommunes afslag på dispensation er baseret på ulovlige hensyn. Sagsøger henviser dels til, at det ikke fremgår af lokalplan nr. 4.2, at området skal fastholdes som grønt og åbent, dels til at en tagterrasse

ovenpå udhus og carport under alle omstændigheder ikke kan medføre, at området mister sin karakter af grønt og åbent. Det fremgår af lokalplanens side 9 om planens retsvirkninger, at byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen. Af lokalplanens § 2, som fastlægger lokalplanens formål, fremgår, at lokalplanen bl.a. har til formål at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan fastholde områdets særlige karakter, specielt langs med <sup>vej 1</sup>. Planklagenævnet forstår kommunens begrundelse for afslaget således, at området langs <sup>vej 1</sup> i dag er grønt og åbent, hvilket lokalplanen derfor har til formål at fastholde. Et ønske om at fastholde et områdes karakter er et planlægningsmæssigt relevant og sagligt hensyn. På den baggrund bestrides det, at kommunen i afslaget på dispensation har lagt vægt på ulovlige hensyn. Planklagenævnet har i øvrigt ikke kompetence til at efterprøve kommunens afvejning af forskellige lovlige og saglige hensyn, herunder spørgsmålet om, hvorvidt tagterrassen medfører, at området mister sin karakter af grønt og åbent. Dette er skønsmæssige forhold, som ikke er omfattet af nævnets prøvelse.

### *3.1.5.3 Ad sagsøgers nye synspunkt om, at kommunen har udvist passivitet*

Sagsøger gør gældende, at Helsingør Kommune har fortabt retten til at kræve tagterrassen lovliggjort, da kommunen modtog ansøgning om dispensation i 2018 og ikke havde færdigbehandlet ansøgningen i 2020. Ved bedømmelsen af, om tilsynsmyndigheden har fortabt retten til at kræve forholdet lovliggjort, må der generelt – foruden den forløbne tid efter, at tilsynsmyndigheden er blevet bekendt med, at der foreligger et ulovligt forhold – lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at tilsynsmyndighedens tavshed i forhold til en konstateret ulovlighed er udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold, og om det må anses for at være tilsynsmyndighedens ansvar og risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt. Det fremgår af stævningen (side 4), at sagsøger ved kommunens brev af 6. oktober 2020 (bilag 7) første gang blev orienteret om sagen, og om at tagterrassen var ulovligt opført. Sagsøger har således ikke forud herfor haft grund til at tro, at kommunen havde accepteret det ulovlige forhold. I afgørelsen af 14. januar 2021 (bilag 6) orienterede kommunen sagsøger om, at der ville blive truffet særskilt afgørelse i sagen vedrørende den opførte tagterrasse, og kommunen traf herefter afgørelsen den 26. maj 2021 (bilag 1). På denne baggrund bestrides det, at Helsingør Kommune som følge af myndighedspassivitet ikke kan håndhæve lokalplanens § 6, stk. 1, overfor sagsøger. Planklagenævnet har derfor med rette ikke givet medhold i klagen over kommunens afgørelse af 26. maj 2021 om afslag på dispensation.

### *3.1.5.4 Ad sagsøgers nye synspunkt om planlovens § 56, stk. 4*

For så vidt angår det af sagsøger anførte om planlovens § 56, stk. 4, bemærkes, at bestemmelsen omhandler kontinuitetsbrud, hvorefter en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med bl.a. en lokalplan, bortfalder,

når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (også selv om retten hviler på en tilladelse eller dispensation). Bestemmelsen forudsætter, at retten til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, allerede var påbegyndt, inden lokalplanen blev vedtaget. Lovlig eksisterende anvendelse forudsætter således, at der er tale om en lovlig anvendelse forud for vedtagelse af en lokalplan. Lovlig eksisterende anvendelse kan ikke opstå efterfølgende, hvorfor sagsøgers argumentation vedrørende bestemmelsen er uden betydning for sagen. Lokalplanen er vedtaget i 1980, og det er ubestridt, at tagterrassen (og carporten og udhuset) er opført mange år senere, og at der ikke er givet dispensation til tagterrassen (men at sagsøger har fået lovliggørende dispensation fra lokalplanen til at bibeholde carporten og udhuset). Planklagenævnet bestrider i øvrigt det af sagsøger anførte om, at Planklagenævnet var forpligtet *"til at efterprøve lovligheden af, at der indirekte gives dispensation til at anvende taget på den anførte carport til brug for terrasseformål (og dermed eksisterende lovlig anvendelse, jf. synspunktet i planlovens § 56, stk. 4), men at der omvendt nægtes dispensation af den konkrete brug frem til vejskel"*. Det er uklart for Planklagenævnet, hvad det er for en "indirekte dispensation", sagsøger henviser til, og hvad den har med nævnets afgørelse (bilag 2) at gøre. Kommunens afslag (og Planklagenævnets afgørelse) angår vejbyggelinjen i lokalplanens § 6, stk. 1, og således ikke anvendelsen af taget til terrasseformål. Det, som fremgår af kommunens afgørelse (bilag 1, side 3), er i øvrigt, at kommunen vil være positiv over for en ansøgning om *byggetilladelse*, så den del af tagterrassen, som ligger bag byggelinjen (og således ikke er i strid med vejbyggelinjen i lokalplanens § 6, stk. 1), kan blive lovliggjort. ..."

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Sagen er anlagt mod Planklagenævnet og ikke tillige mod Helsingør Kommune. Den del af kommunens afgørelse, som Planklagenævnet ikke har taget stilling til, har sagsøger derfor ikke mulighed for at få prøvet under denne retssag.

Som det fremgår af Planklagenævnets afgørelse af 25. april 2022, har nævnet alene taget stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med kommunens afgørelse – og ikke kommunens skøn over spørgsmålet om rimeligheden af dispensation.

For Planklagenævnet har A gjort gældende, at kommunens afslag på dispensation er ugyldig på grund af retlige mangler i form af overtrædelse af lighedsgrundsætningen og mangelfuld begrundelse samt utilstrækkelig naboorientering. Disse ugyldighedsindsigelser har hun gentaget under retssagen. Herudover har hun gjort gældende, at kommunens afslag på lovliggørende dispensation delvist mangler lovhjemmel, og at kommunen har inddraget usaglige kriterier i afgørelsen, idet et ønske om at bevare den grønne, åbne og særlige karakter i området efter hendes opfattelse er uden støtte i lokalplanen. Hun har

desuden gjort gældende, at kommunen har udvist passivitet og tilsidesat planlovens § 56, stk. 4.

Retten finder, at Planklagenævnet med rette har fundet kommunens afgørelse tilstrækkeligt begrundet, idet afgørelsen indeholder en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, og angiver de hovedhensyn, der har været bestemmende for kommunens vurdering, samt de konkrete forhold, der er tillagt væsentlig betydning, jf. forvaltningslovens § 22.

Retten finder endvidere, at <sup>A</sup> ikke har ført bevis for, at kommunens afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen. Retten henviser i den forbindelse til Planklagenævnets gennemgang af de sammenligningsejendomme, som hun har omtalt, og til Planklagenævnets begrundelse for, at forholdene på disse ejendomme ikke giver grundlag for indsigelsen om, at afslaget på dispensation er i strid med lighedsgrundsætningen. Retten tiltræder således Planklagenævnets begrundelse og konklusion, således som den fremgår af afgørelsen af 25. april 2022 og af Planklagenævnets anbringender under denne retsag.

Med den af Planklagenævnet anførte begrundelse finder retten, at <sup>A</sup> indsigelse om utilstrækkelig naboorientering ikke kan begrunde, at afslaget på dispensation er ugyldigt.

Herefter, og da rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 25. april 2022 ikke kan udstrækkes til at omfatte prøvelse af forhold, der ikke har været omfattet af klagesagen i nævnet, tages Planklagenævnets frifindelsestilstand til følge. Dommen UfR 2023.113Ø kan ikke føre til et andet resultat, jf. herved UfR 2008.2793H.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr. Planklagenævnet er ikke momsregistreret.

### **THI KENDES FOR RET:**

Planklagenævnet frifindes.

<sup>A</sup> skal inden 14 dage betale sagsomkostninger til Planklagenævnet med 50.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.