

MRF 2023.34

Østre Landsrets dom af 28. april 2023, 16. afd., sag BS-44677/2021-OLR
(Lone Dahl Frandsen, Ane Røddik Christensen og Frederik Waage (kst.))

A og B (adv. Anders Stig Vestergaard) mod Planklagenævnet (adv. Josephine Fie Legarth Aggesen)

Ikke grundlag for at underkende Planklagenævnets stadfæstelse af afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til kvist opført uden byggetilladelse i efteråret 2000, mens lokalplanforslag var sendt i offentlig høring.

Baggrunden for sagen var, at E i juli 2000 ansøgte kommunen om byggetilladelse til opførelse af en kvist på et loftsrum på A og B's boligejendom med to etager. Kommunen havde på dette tidspunkt sendt forslag til lokalplan nr. 179 i offentlig høring, og lokalplanforslaget indeholdt bl.a. en bestemmelse om, at der på ejendomme i lokalplanområdet ikke måtte opføres boliger i mere end to etager. Kommunen anmodede i august 2000 om supplerende oplysninger, hvilket ikke blev besvaret af A og B, der i august til november fik opført kvisten på loftsrummet. Den 27. november 2000 vedtog kommunen lokalplanen. I januar 2001 rykkede kommunen for supplerende oplysninger fra A og B og havde en telefonisk dialog med A, hvorefter sagen blev henlagt. I november 2017 modtog kommunen fra A og B en e-mail, hvori var oplyst, at kvisten var opført, og at A og B ønskede en genoptagelse af den tidligere byggesag. Efter at have modtaget formel ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplanen og ansøgning om byggetilladelse, meddelte kommunen i januar 2018 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplanen. A og B påklagede afgørelsen til Planklagenævnet, der den 25. august 2020 (j.nr. 18/05859 – **vedlagt som bilag**) stadfæstede afslaget. A og B anlagde herefter sag mod Planklagenævnet med påstand om, at nævnets afgørelse var ugyldig, og at nævnet skulle anerkende, at A og B var berettiget til retlig lovliggørelse af den opførte kvist. Til støtte herfor gjorde A og B bl.a. gældende, at efter den tidligere byplanvedtægt havde A og B ret til at opføre

kvisten, hvilket ligeledes fulgte af en servitut fra 1901, at en lokalplan ikke kan have tilbagevirkende kraft, at A og B på grundlag af kommunens tilkendegivelser havde en berettiget forventning om, at servitutten var lovlig, at der var indtrådt passivitetsvirkning, og at kvisten i øvrigt var lovlig, da loftsrummet ikke blev benyttet til beboelse. Planklagenævnet påstod frifindelse og henviste bl.a. til, at der var tale om et ulovligt forhold, da der ikke var indhentet byggetilladelse, og at etableringen af kvisten var sket på et tidspunkt, hvor lokalplanforslaget var i høring, hvorfor etablering af kvisten var i modstrid med planlovens § 17. Byretten lagde til grund, at etablering af kvisten var sket uden byggetilladelse og på et tidspunkt, hvor forslag til lokalplan nr. 179 var i offentlig høring, hvorfor etableringen var en overtrædelse af planloven. Byretten tiltrådte endvidere Planklagenævnets vurdering af, at etablering af kvisten var en overtrædelse af lokalplanen, uanset at kvisten ikke blev benyttet til beboelse, idet byretten fremhævede kvistens højde og længde på 50 % af tagfladen. Idet retten herefter afviste, at A og B havde godtgjort, at kommunen havde meddelt et bindende forhåndstilsagn forud for opførelsen, eller der var indtrådt retsfortabende passivitet, blev Planklagenævnet frifundet. A og B ankede til landretten, hvor der blev udmeldt syn og skøn og gennemført supplerende vidneafhøring. Med den præcisering, at kvisten udgjorde 38 % af tagfladens længde, tiltrådte landsretten byrettens vurdering og begrundelse og stadfæstede byrettens frifindende dom.



RETTEEN I LYNGBY DOM

afsagt den 10. november 2021

Sag BS-16885/2021-LYN

A og B
(advokat Anders Stig Vestergaard)

mod

Planklagenævnet
(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Helle Hjelm Poulsen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 23. februar 2021, drejer sig om prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2020, hvorved Planklagenævnet opretholdt Gentofte Kommunes afgørelse af 16. januar 2018 om afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 179, et område omkring Gentoftegade, Jahnsensvej og Kildeskovvej, til en opført kvist på ejendommen Adr. 1 ,
2820 Gentofte, og dermed ikke gav A og B
medhold i klagen over kommunens afgørelse.

A og B har fremsat følgende påstande:

PÅSTAND 1:

Planklagenævnet skal anerkende, at afgørelse af 25. august 2020 er ugyldig og ophæves.

PÅSTAND 2:

Planklagenævnet skal anerkende, at Gentofte kommunes afslag på lovliggørelse af opført kvist på ejendommen Adr. 1 , matr..nr. x , Gentofte er ugyldig og ophæves.

PÅSTAND 3:

Planklagenævnet skal anerkende, at A og B er berettiget til retlig lovliggørelse af opført kvist på ejendommen Adr. 1 , matr..nr. x , Gentofte.

Planklagenævnet har påstået frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

I Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2020 er angivet følgende:

" ...

AFGØRELSE

i klagesag om Gentofte Kommunes afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til kvist på vej , Gentofte

Gentofte Kommune har den 16. januar 2018 givet afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 179, et område omkring Gentoftegade, Jahnsensvej og Kildeskovvej, til en opført kvist på ejendommen Adr. 1 , 2820 Gentofte.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

1. Klagen til Planklagenævnet

Ejerne af ejendommen klagede den 11. februar 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 5. marts 2018 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at der er tale om eksisterende lovlig anvendelse, ligesom klageren har haft en berettiget forventning om at opnå lovliggørende dispensation fra lokalplanen. Derudover har klageren

anført, at kommunens afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen, proportionalitetsprincippet samt værdispildsbetragtninger.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

Klageren har også klaget over Gentofte Kommunes påbud af 14. december 2018 om fysisk lovliggørelse af den opførte kvist på ejendommen Adr. 1 , 2820 Gentofte. Planklagenævnet afviste den 9. maj 2019 at behandle klagen, idet klagefristen var overskredet.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på adressen Adr. 1 , 2820 Gentofte.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 179, et område omkring Gentoftegade, Jahnsensvej og Kildeskovsvej, som er vedtaget den 27. november 2000.

Ejendommen ligger i lokalplanens delområde A.

Lokalplanen fastsætter i § 6.4 om etageantal:

For delområde A gælder:

6.4 Boligbebyggelse må opføres i højst 2 etager.

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen den 30. juli 2000 modtog en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en kvist på loftsrummet i tagfladen mod øst på ejendommen Adr. 1 , 2820 Gentofte. På ansøgningstidspunktet var forslag til lokalplan nr. 179 sendt i offentlig høring.

På baggrund af ansøgningen sendte kommunen ved brev af 10. august 2000 en anmodning om supplerende oplysning til brug for sagsbehandlingen, herunder en tagplan for kvistens placering, en plantegning, målsat situationsplan og angivelse af højdemål fra overkant terræn til overkant kvisttag. Det fremgik af brevet, at kommunen ville genoptage sagsbehandlingen ved modtagelsen af oplysningerne.

Da kommunen ikke modtog de efterspurgte oplysninger, sendte kommunen den 8. januar 2001 et brev til klageren, hvor kommunen rykkede for indsendelsen af de supplerende oplysninger. Det fremgik af brevet,

at klageren senest den 1. marts 2001 skulle oplyse kommunen omkring, hvorvidt klageren ønskede at realisere projektet. Det fremgik desuden, at sagen ville blive henlagt, såfremt kommunen ikke modtog et svar på anmodningen inden den fastsatte frist.

Kommunen havde efterfølgende den 15. januar 2001 en telefonisk dialog med klageren. Det fremgår af telefonnotatet, at klageren oplyste over for kommunen, at projektet ikke blev til noget. Sagen blev derfor henlagt og arkiveret.

Den 19. november 2017 modtog kommunen en e-mail fra ejeren af ejendommen, som oplyste, at den ansøgte kvist var blevet opført uden kommunens tilladelse. Klageren ønskede, at kommunen genoptog den tidligere byggesag, idet byggesagen i 2000/2001 grundet miskommunikation var blevet afsluttet, og idet klageren af flere årsager ikke før havde haft overskud til at få genoptaget sagen. Det fremgik desuden af skrivelsen, at hverken tømreren eller kommunen havde givet klageren anledning til at tro, at det ville blive et problem at opnå byggetilladelse til kvisten.

Gentofte Kommune orienterede den 22. november 2017 klageren om, at klageren skulle indsende en ny ansøgning om lovliggørelse af kvisten. Kommunen modtog herefter den 19. december 2017 en ansøgning herom.

Det fremgår af sagens oplysninger, at huset på ejendommen mod øst består af en kælder, en stueetage, en 1. sal og en tagetage under husets sadeltag. Kvisten, som har vandret tag, er etableret i tagetagen mod øst. Kvistens front flugter med husets facade, men er trukket tilbage i forhold til tagudhænget.

Der er både i stueetagen og på 1. sal etableret vinduer i husets facade mod øst, ligesom der er etableret 3 dobbeltvinduer i tagkvisten på overetagen. Kvisten flugter med bygningens facade og udgør næsten halvdelen af tagfladens længde. Kvisten har en samlet længde på ca. 5,5 m samt en maksimal højde på 2,13 m.

Kvisten blev opført på et tidspunkt i perioden mellem ansøgningen af 30. juli 2000 og den 27. oktober 2000.

2.3. Afgørelsen, der er klaget over

Gentofte Kommune gav den 16. januar 2018 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 179, et område omkring Gentoftegade,

Jahnsensvej og Kildeskovvej, til kvisten i tagfladen på ejendommen
Adr. 1 2820 Gentofte.

Kommunen gengav og henviste til lokalplanens § 6.4. Det var kommunens vurdering, at det ansøgte var i strid med den nævnte bestemmelse, idet kvisten har et sådant omfang, som medfører, at kvisten udgør en tredje etage på ejendommen.

Kommunen henviste til, at ejendommen på ansøgningstidspunktet, dvs. forinden opførelsen af kvisten, var omfattet af forslaget til lokalplan nr. 179, hvorfor ejendommen på opførelsestidspunktet for kvisten var omfattet af de midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17.

Kommunen begrundede afslaget med, at lokalplan nr. 179 bl.a. har til formål at sikre, at området bevares som et attraktivt villaområde, og skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området. Kommunen henviste til, at de øvrige boliger i lokalplanområdet er opført i 1-2 etager, hvorfor et etageantal ud over lokalplanens maksimale etageantal på 2 etager ikke er forenelig med den eksisterende bebyggelse eller det tilstræbte for området.

Afgørelsen blev truffet med hjemmel i planlovens § 19.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 11. februar 2018. Klageren har uddybet klagen den 21. juli 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 20. februar 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Eksisterende lovlig anvendelse

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at kvisten er opført før vedtagelsen af lokalplan nr. 179, og at lokalplanen ikke har tilbagevirkende kraft. Forud for vedtagelsen af lokalplan nr. 179 var ejendommen omfattet af Byplan 8A og en servitut, der muliggjorde en opførelse af kvisten.

Den opførte kvist i tagfladen på ejendommen er således ikke i strid med lokalplanen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at kvisten er opført efter, at ejendommen blev omfattet af forslag til lokalplan nr. 179, som blev sendt i offentlig høring, herunder bl.a. til klageren, den 26. juni 2000.

Ejendommen var på opførelsestidspunktet for kvisten således omfattet af de midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget, hvorfor det ikke var tilladt at opføre en bolig i mere end 2 etager på ejendommen. Opførelsen af kvisten er dermed i strid med lokalplanens § 6.4, idet kvisten har et sådant omfang, som medfører, at taget syner af en tredje etage.

*2.4.3. Berettigede forventninger og forhåndstilsagn*Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der i foråret 2000, forinden ansøgningen af 30. juli 2000, blev afholdt et møde med kommunens tekniske udvalg. På mødet orienterede klageren om opførelsen af kvisten på ejendommen, hvorefter kommunen, ifølge klageren, oplyste, at der ikke var noget til hinder for at bygge en kvist i loftsrummet/tagfladen på ejendommen.

Klageren anfører desuden, at der var tinglyst en servitut fra 1901, der fastslog, at der foruden de to etager kunne tilføjes kviste på ejendommen. Klageren har således været i god tro og haft en berettiget forventning om at få byggetilladelse til kvisten.

Derudover oplyser klageren, at der må være sket en misforståelse i telefonsamtalen mellem klageren og kommunen den 15. januar 2001. Klageren havde i samtalen oplyst, at det var tegningerne, som ikke blev noget, hvilket af sagsbehandleren blev opfattet som om, at projektet ikke blev realiseret. Det var derfor også en overraskelse for klageren, da sagen blev lukket.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at møder med bygningsmyndigheden er af generel vejledende karakter og er ikke en godkendelse, da denne skal være skriftlig. Vejledende møder tager desuden udgangspunkt i, hvad der på mødetidspunktet er gældende for en ejendom. Kommunen har i den konkrete sag ikke kendskab til, at der skulle være afholdt et møde eller givet forhåndstilsagn inden ansøgningens modtagelse, ligesom kommunen under sagsbehandlingen i 2000-2001 heller ikke har givet et forhåndstilsagn vedrørende det ansøgte.

Kommunen anfører desuden, at lokalplan nr. 179 blev sendt i offentlig høring forinden ansøgningstidspunktet, hvorfor klageren allerede på daværende tidspunkt var bekendt med vedtagelsen af forslaget. Dertil kommer, at klageren ansøgte om byggetilladelse til det ulovlige forhold, hvorfor det må antages, at klageren har været klar over, at forholdet var ulovligt.

Gentofte Kommune vurderer på den baggrund, at klageren ikke har haft en berettiget forventning om at få tilladelse til det ansøgte projekt.

2.4.4. Lighedsgrundsætningen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der i kvarteret forefindes andre ejendomme med kviste.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at der er enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet, der er opført med kviste i 2. sals højde, hvor kvistene er opført forinden lokalplanens retsvirkninger/vedtagelse.

2.4.5. Proportionalitetsprincippet og værdispild

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at det er i strid med proportionalitetsprincippet at kræve kvisten fjernet.

Klageren anfører desuden, at en nedrivning af kvisten vil medføre et væsentligt værdispild, idet nedrivningen samt etablering af nye vinduer, isolering, inddækning og tag vil medføre væsentlige omkostninger. Derudover vil udgifter til opførelsen af kvisten på ca. 167.000 kr. være spildt.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at kommunens afgørelse ikke er i strid med proportionalitetsprincippet. Kommunen henviser til, at udgifterne til en re-etablering af en lovlig tagkonstruktion ikke vil være væsentligt dyrere, end udgifterne var til etableringen af den ulovlige tagkonstruktion. Fjernelsen af kvisten vil desuden heller ikke være mere besværlig end opførelsen, der ifølge klageren selv var nem.

Kommunen anfører desuden, at en retlig lovliggørelse vil danne uønsket præcedens i området, hvorfor den retlige følge er proportionel med lovovertrædelsen.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. 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

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om der er tale om eksisterende lovlig anvendelse
- Om kommunen har overholdt almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder lighedsgrundsætningen, proportionalitetsprincippet og værdispildsbetragtninger.
- Om kommunen har givet klageren berettigede forventninger eller et bindende forhåndstilsagn.

3.2. 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 lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanen fastsætter i § 6.4, at boligbebyggelsen kun må opføres med to etager. Opførelse af en bygning med mere end to etager er således ikke umiddelbart tilladt og kræver dispensation fra lokalplanen.

Huset i den konkrete sag var i forvejen på 2 etager og en tagetage.

I en situation som den foreliggende, hvor bygningen i forvejen har det antal etager, som er tilladt efter lokalplanen, eller mere, finder Planklagenævnet, at enhver yderligere forøgelse af højden eller af den bygningsvolumen, som indgår i vurdering af etageantallet, er en planlægningsmæssig relevant ændring i forhold til bestemmelsen om etageantal, som kræver dispensation.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet "en etage". Lokalplanen indeholder heller ikke en definition eller fortolkningsbidrag i forhold til begrebet.

Ved vurderingen af, om hvor mange etager en bygning i planlægningsmæssig forstand består af, må der lægges vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Det har bl.a. betydning, om der er

kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen disse fylder. Endvidere har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. En tagterrasse kan også efter omstændighederne have betydning. Herudover kan en helt eller delvist frilagt kælderetage have betydning for vurderingen. Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg.

På baggrund af sagens oplysninger, herunder tegningsmateriale, finder Planklagenævnet, at kvisten medfører en forøgelse af bygningsvolumen, som indgår i vurderingen af etageantallet. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at kvistens højde udgør ca. 2,13 m, og den samlede længde af kvisten udgør næsten halvdelen af tagfladens længde.

Bygningen er således i strid med lokalplanens § 6.4 om etageantal, og kvisten kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.3. Eksisterende lovlig anvendelse

Klageren har gjort gældende, at kvisten er opført før vedtagelsen af lokalplan nr. 179, hvor ejendommen var omfattet af Byplan 8A og en servitut, der muliggjorde en opførelse af kvisten, jf. afsnit 2.4.

Planklagenævnet har forstået dette som en klage over, at kvisten er et eksisterende lovligt forhold.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

Når et lokalplanforslag er offentliggjort, indtræder der efter planlovens § 17, stk. 1, et fuldstændigt forbud mod ny bebyggelse eller udnyttelse af de ejendomme, planforslaget omfatter. De dispositioner, der er omfattet af forbuddet, er alle dispositioner, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den foreløbige retsvirkning omfatter således også dispositioner, der er i overensstemmelse med planforslaget. Det er uden betydning, om der måtte være servitutter i området, som efter deres ordlyd muliggør de pågældende dispositioner, da privatretlige servitutter ikke kan fravige planloven.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kvisten er opført efter ansøgningen af 30. juli 2000. Den omhandlede kvist er således opført efter offentliggørelsen af lokalplan nr. 179, og allerede af denne grund er der

ikke tale om eksisterende lovlig anvendelse. Planklagenævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til, hvorvidt kvisten var lovligt opført før offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

3.4. Berettigede forventninger

Klageren har gjort gældende, at kommunen på et møde i foråret 2000 havde meddelt, at der kunne forventes en byggetilladelse i sagen, jf. afsnit 2.4.3. Planklagenævnet forstår klagepunktet således, at klageren mener, at kommunen har givet klageren en berettiget forventning og et bindende forhåndstilsagn om, at det ansøgte var muligt.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde en dispensation. De berettigede forventninger skal dog afvejes over for almindelige retshåndhævelsessenssyn.

En kommune kan også fortabe retten til at give afslag på dispensation, hvis kommunen har givet et bindende forhåndstilsagn om, at kommunen ville give en byggetilladelse til det ansøgte forhold. Dette forudsætter imidlertid, at kommunen har taget konkret stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag.

Kommunen har oplyst, at kommunen hverken har afholdt et møde med klageren forinden modtagelsen af ansøgningen af 30. juli 2000 eller afgivet et bindende forhåndstilsagn til klageren. Der er ikke faktiske oplysninger i sagen, som understøtter, at dette ikke skulle være korrekt. En nærmere afklaring af, hvorvidt der er afgivet et bindende forhåndstilsagn, forudsætter en egentlig bevisførelse med vidneafhøringer, hvilket Planklagenævnet ikke kan foretage. En sådan bevisførelse må i givet fald ske i forbindelse med et søgsmål ved domstolene.

Planklagenævnet kan således alene tage stilling ud fra de foreliggende faktiske, konstaterbare oplysninger i sagen, og nævnet lægger ud fra disse oplysninger til grund, at klageren ikke har modtaget et bindende forhåndstilsagn om en byggetilladelse.

Nævnet finder desuden ikke, at klageren har haft en berettiget forventning om, at kommunen ville meddele dispensation fra lokalplanen til opførelse af en kvist på ejendommen. Nævnet har lagt vægt på, at klageren under sagens forløb ikke har fået en besked fra kommunen - hverken direkte eller indirekte - om, at ville være i overensstemmelse med lokalplanen at opføre en bolig på ejendommen, eller at kommunen ville være indstillet på at give dispensation.

På denne baggrund kan Planklagenævnet ikke give medhold i dette klagepunkt.

3.5. Lighedsgrundsætningen

Klageren har gjort gældende, at der i kvarteret er opført andre ejendomme med kviste, jf. afsnit 2.4.4.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder 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.

Kommunen har oplyst, at kvistene på disse ejendomme er opført før lokalplanens vedtagelse.

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

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

3.6. Proportionalitet og værdispild

Klageren har anført, at kommunens afgørelse om afslag på dispensation til den opførte kvist er i strid med proportionalitetsprincippet, og at afslaget vil medføre et væsentligt værdispild, jf. afsnit 2.4.5.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, 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 lokalplanbestemmelse.

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.

Med hensyn til det anførte i klagen om uproportionalitet bemærker Planklagenævnet, at der ikke foreligger konkrete oplysninger om omfanget af et eventuelt værdispild, udover at etableringen af kvisten har kostet 167.000 kr.

Planklagenævnet finder imidlertid ikke, at en lovliggørelse af en kvist af denne værdi kan medføre et sådant værdispild, at det vil kunne opveje hensynet til retshåndhævelsen. Det er på den baggrund nævnets vurdering, at det ikke er ude af proportion med interessen i retshåndhævelsen, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning, at kommunen har givet afslag på dispensation.

3.7. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Gentofte Kommunes afgørelse af 16. januar 2018 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 179, et område omkring Gentoftegade, Jahnsensvej og Kildeskovvej, til en opført kvist på ejendommen ^{Adr. 1}, 2820 Gentofte.
...”

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af ^B og ^A.

^A har forklaret blandt andet, at hun arbejder som privatpraktiserende psykolog fra en praksis i Hellerup, hvilket hun har gjort i 20 år. Da hendes tidligere mand, ^C, og hun skulle skilles i 1998, købte de ejendommen på ^{Adr. 1} og indgik en samejekontrakt, hvorefter de hver ejede en ideel andel. Ejendommen var indrettet med to lejligheder, der var forbundne, således at de boede i hver deres lejlighed, og deres tre fælles børn frit kunne bevæge sig mellem lejlighederne. Ifølge samejekontrakten havde hun adgang til loftsrummet.

I 2000 rettede hun henvendelse til Gentofte Kommune, fordi hun havde behov for en ændring af ejendommen. Forholdet mellem hendes eksmand og hende var dårligt, og hendes ældes søn havde svært ved at trække vejret. De tre børn blev undersøgt, og det viste sig, at de alle havde støvallergi. Hendes ældre søn

havde endvidere kræft og kom i behandling herfor. Eksmanden og hun ville opdele lejlighederne, så eksmanden kunne sælge sin andel og fraflytte ejendommen. Hun ville gøre loftsrummet mere anvendeligt, så børnene kunne have noget af deres legetøj på loftet, og det krævede, at loftsrummet kunne rengøres og holdes frit for støv. Der skulle også laves en adgang til kælderrummet, da hendes adgang til kælderen hidtil havde været gennem eksmandens lejlighed.

Længe inden hun indleverede ansøgningen af 30. juli 2000 til kommunen, var hun til et fysisk møde hos kommunen, hvor hun fik oplyst, at en ændring af loftsrummet, så det blev forsynet med en kvist med vinduer, sagtens kunne lade sig gøre, og at hun skulle indsende papirer fra en tømrer. Hun tog derfor kontakt til en tømrer. Da hun i sin tid flyttede ind i ejendommen, hæftede hun sig ikke ved den servitut, der var på ejendommen, og servituten blev heller ikke omtalt på mødet hos kommunen.

Da tømreren var i sving med arbejdet, opdagede hun servituten, hvoraf det fremgik, at hun gerne måtte bygge en kvist på huset. På mødet hos kommunen havde hun alene fået oplyst, at hun skulle indsende nogle tegninger, og kommunen havde ikke haft nogen som helst indvendinger mod projektet. Da hun så servituten, tænkte hun, at byggetilladelsen alene var en formalitet.

Hun mener, at hun først sendte byggeansøgningen, og dernæst fik et tilbud fra tømreren. Hun havde ikke selv forstand på byggeri og overlod det til tømreren at lave en tegning af kvisten. Tømreren skulle ikke stå for at indhente en byggetilladelse.

Eksmanden og hendes forhold var på det tidspunkt temmelig kaotisk, men det endte dog med, at de i oktober 2000 fik indgået et tillæg til samejekontrakten. Eksmanden sendte samejekontrakten til kommunen, og hun regnede herefter med, at kommunen vidste, at der var opført en kvist på ejendommen.

Tømreren, der havde opført kisten, leverede ikke de sidste tegninger med statiske beregninger, og hun kunne derfor ikke sende oplysningerne til kommunen. Kvisten blev opført i sensommeren 2000. Det kan godt passe, at det var fra august til oktober 2000.

Da hun modtog brevet dateret den 10. oktober 2000 fra kommunen, rettede hun telefonisk henvendelse til kommunen. Hun husker ikke navnet på den person, hun talte med. Hun fortalte, at tømreren ikke kunne levere tegninger med statiske beregninger. Hun husker ikke i dag, hvad personen svarede til det. Samtalen sluttede med, at hun sagde, at sagen hos kommunen måtte afsluttes, da hun ikke kunne skaffe tegningerne. Hun gik efter samtalen ud fra, at tingene var i orden, og hun tænkte ikke over, at det kunne være et problem, at hun ikke havde fået en byggetilladelse.

I 2017 fik hun adgang til kommunens weblager og fandt ud af, at kvisten ikke figurerede nogen steder. Hun ville gerne have tingene i orden og bad kommunen om en påtegning, da hun vidste, at kommunen havde fået eksmandens brev og allerede var bekendt med, at kvisten var bygget.

Da hun modtog kommunens afslag, fik hun et chok. Hun havde forventet, at kommune blot ville konfirmere, at der var en kvist på ejendommen.

B flyttede ind i ejendommen i 2007 eller 2008, men B og hun havde kendt hinanden siden 1995. Han var derfor bekendt med hele forløbet.

Hun har hele tiden været i god tro, og hun vidst intet om lokalplanen, da al post blev leveret i eksmandens brevsprække. Hun fik således i mange år alene sine breve gennem eksmanden.

Det kan godt passe, at hun sendte tømrerens tegninger med, da hun sendte sin ansøgning af 30. juli 2000 til kommunen.

B har forklaret blandt andet, at han arbejder som elektriker. Han begyndte at komme hos A, da A og hendes eksmand fik hver deres lejlighed. Han har kendt A siden 1995.

Han var ikke med til mødet i kommunen, men A og han talte om mødet efterfølgende. A fortalte, at hun på mødet fik udleveret ejendommens originale tegninger, blandt andet en plantegning og et rids af facaden. Tømreren fik udleveret tegningerne og afgav derefter et tilbud den 6. juni 2000. Tilbuddet var vedlagt tømrerens tegninger af kvisten.

Da A sendte sin ansøgning af 30. juli 2000, medsendte hun tømrerens tegninger.

Senere da A og han rodede med tillægget til samejekontrakten, havde A og han alle ejendommens papirer fremme, og de fandt servitutten, hvor der stod, at det var lovligt at opføre en kvist. Det var herefter ikke længere en byggesøgning, der skulle indsendes til kommunen, men blot en byggeanmeldelse.

Han læste tillægget til samejekontrakten, der blev sendt til kommunen af A eksmand.

A sagde til ham, at sagen nu måtte afsluttes af kommunen på den måde, som det nu kunne lade sig gøre, når tømreren ikke kunne levere de sidste tegninger. A og han gik ud fra, at kommunen ville kontakte A hvis de ville have mere. Det var meningen, at A ville sende servitutten til kommunen sammen med

tømrerens tegninger med statiske beregninger, men da tømreren aldrig leverede de sidste tegninger, fik A ikke sendt servitutten til kommunen.

I 2017 skulle der laves en kortlægning af kloakken på ejendommen, og A og han indhentede derfor nogle tegninger hos kommunen. De opdagede, at det ikke fremgik af papirerne, at der var opført en kvist på ejendommen, hvilket undrede dem meget. A og han ville gerne have styr på det og kontaktede kommunen.

Dengang kvisten var blevet opført, fortalte A ham, at hun havde talt telefonisk med kommunen om kvisten, og han gik ud fra, at kommunen ville komme med et oplæg til, hvad A skulle gøre for at få tingene på plads og få afsluttet sagen korrekt.

Da A og han kontaktede kommunen i 2017, oplyste kommunen, at sagen var lukket og ikke kunnet genåbnes, og at A og han skulle sende en ny ansøgning om byggetilladelse. Kommunen gik af en eller anden grund ud fra, at loftsrummet blev anvendt til beboelse. Deres arkitekt sendte herefter nogle nye tegninger til kommunen og oplyste samtidig, at der ikke var tale om et boligareal. Det har aldrig været på tale at anvende loftsrummet til beboelse. Efterfølgende modtog A og han afslaget fra kommunen.

Efter afslaget skrev han til sagsbehandlere for at få en yderligere redegørelse, ligesom han igen oplyste, at der ikke var tale om et beboelsesareal. Sagsbehandleren skrev tilbage, at kommunen ikke gav tilladelse til kviste i depotrum, og at kommunen derfor havde lagt til grund, at de bagvedliggende lokaler var til beboelse. Han skrev tilbage, at det var lovligt at have en kvist i et ubeboet kvistrum, hvorefter han fik et mærkeligt svar tilbage fra sagsbehandleren. Herefter klagede A og han til Planklagenævnet.

A og han har været i god tro under hele forløbet. De var ikke på noget tidspunkt i tvivl om, at det var helt lovligt at opføre kvisten.

Parternes synspunkter

A og B har i deres påstandsdokument anført følgende:

" ...

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende,

at tinglyst servitut siden 1901, d.v.s. i ca. 100 år, gav tilladelse til, at der blev tilført kviste på ejendommene,

at taget på ejendommen Adr. 1 blev repareret og kvisten tilføjet i august – oktober 2000,

at sagsøgeren tilføjede kvisten i henhold til gældende tinglyste servitut og tilkendegivelse fra Gentofte Kommune,

at kvisten er udfærdiget i tilknytning til et depotrum, og dette rum er ikke indrettet til beboelse,

at kvisten er lovligt tilføjet ejendommen jf. lokalplanen,

at sagsøgeren havde en berettiget forventning om at modtage meddelelse om tilladelse til kvisten,

at sagsøgeren var i god tro på tidspunktet for opførelse af kvisten,

at kvisten er tilført inden lokalplan 179, idet denne blev tinglyst d. 19. december 2000 og i forbindelse hermed blev tinglyst servitut af 1901 aflyst,

at kvisten er tilladt jf. lokalplan 179, idet denne ikke indeholder et forbud mod tilføjelse af kvist(e) foruden 2 etager,

at det bestrides, at en retlig lovliggørelse af kvisten kræver en dispensation fra lokalplanen,

at Gentofte kommune ikke har overholdt almindelige forvaltningsretlige principper herunder lighedsgrundsætningen, og Gentofte kommunes afslag er udtryk for forskelsbehandling, herunder idet kommunen i 2010 meddelte byggetilladelse til byggeri af kvist (beboelse) mv. på Adr. 2 og efterfølgende meddele afslag på byggeri af kvist (ikke beboelse) på Adr. 1 ,

at kvisten ud fra proportionalitetsbetragtninger og værdispildshensyn bør meddeles lovliggørelse,

at det bestrides, at kvisten på sagsøgernes ejendom Adr. 1 er i strid med Byplan 8 og efterfølgende lokalplan 179,

at sagsøgerne er berettiget til lovliggørelse af kvisten alternativt dispensation,

at sagsøgerne har indrettet sig til tillid til Gentofte kommunes undladelser i ca. 17 år,

at Gentofte kommune har forholdt sig passiv i ca. 17 år, og retten til at kræve fysisk lovliggørelse må anses for at være fortabt,

at Gentofte kommune tilladelse af d. 25. marts 2010 til Adr. 2 til opførelse af kviste, altan, tagterrasse mv. har skabt præcedens, der har virkning for nærværende sag,

at det bestrides, at der er andre hensyn og overvejelser, der strider mod, at der meddeles tilladelse til kvisten,

at det bestrides, at kvisten er i strid med Lokalplan 179, og at kvisten kræver en dispensation fra lokalplanen,

at sammenligningsgrundlaget må være, hvorledes ejendommene fremtræder,

at sagsøgers anbringender om myndighedspassivitet og indrettelses-hensyn herunder spørgsmålet om sagsøgers gode tro kan inddrages i domstolsprøvelsen af Planklagenævnets afgørelse efter reglerne om nova,

at sagsøgte påstande og anbringender samt redegørelser fra sagsbehandleren i Gentofte kommune bestrides.

..."

Planklagenævnet har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

3.1 Overordnede anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2020 (bilag 12) er lovlig og gyldig. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Planklagenævnet har med rette opretholdt Gentofte Kommunes afgørelse af 16. januar 2018 (bilag A) om afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplanen til den opførte kvist på sagsøgernes ejendom og har dermed ikke givet sagsøgerne medhold i klagen over afgørelsen.

Der er ikke i forbindelse med denne retssag fremkommet nye oplysninger, der kan føre til en tilsidesættelse af Planklagenævnets afgørelse.

3.2 Kvisten er ikke tilladt efter lokalplanen

Sagsøgerne gør gældende, at kvisten er lovlig i forhold til lokalplanen. Det bestrides.

Planklagenævnet har med rette fundet, at den etablerede kvist ikke er i overensstemmelse med lokalplanen og derfor kræver dispensation.

Efter planlovens § 18 er bestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt bindende for borgerne. Det betyder, at dispensationer i overensstemmelse med bestemmelserne er umiddelbart tilladt, mens omvendt dispensationer, der strider mod bestemmelserne, ikke kan foretages, medmindre kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelsen, jf. planlovens § 19.

Lokalplanen (bilag 11) fastsætter i § 6.4, at boligbebyggelsen kun må opføres med to etager.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet "en etage". Lokalplanen indeholder heller ikke en definition eller fortolkningsbidrag i forhold til begrebet.

Det følger af Planklagenævnets praksis, at der ved vurderingen af, hvor mange etager en bygning i planlægningsmæssig forstand består af, lægges vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbi-passerende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Det har bl.a. betydning, om der er kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen disse fylder. Derudover har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. En tagterrasse kan efter omstændighederne også have betydning. Herudover kan en helt eller delvist frilagt kælderetage have betydning for vurderingen. Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg. Det bemærkes, at det ikke i denne sammenhæng er afgørende, hvordan tagetagen anvendes (ophold eller opbevaring).

Når det fremgår af en lokalplan, at boligbebyggelsen kun kan opføres med to etager, afhænger det af en konkret fortolkning af lokalplanen, hvad det betyder. Hvis ikke lokalplanens øvrige indhold giver grundlag for en anden fortolkning, betyder en sådan bestemmelse, at det ikke er umiddelbart tilladt at opføre en tagetage oven på husets 1. sal. Det ville derimod være umiddelbart tilladt, hvis det f.eks. fremgik af

lokalplanen, at bebyggelsen kunne opføres med 2 ½ etage eller med 2 etager og en (udnyttelig eller uudnyttelig tagetage).

Huset i denne konkrete sag var i forvejen på 2 etager og en (uudnyttelig) tagetage uden kviste. Husets tagetage med loftsrumsrum var dermed lovligt eksisterende. Lovligt eksisterende forhold kan bevares, og der kan ske ændringer, i det omfang ændringerne ikke er planlægningsmæssigt relevante i forhold til den bestemmelse, som forholdet er i strid med.

I en situation som den foreliggende, hvor huset i forvejen har mere end det antal etager, som er tilladt efter lokalplanen, har Planklagenævnet med rette fundet, at enhver yderligere forøgelse af en tagetages højde eller i øvrigt af den bygningsvolumen, som indgår i vurderingen af etageantallet – f.eks. ved etablering af kviste – er en planlægningsmæssigt relevant ændring i forhold til lokalplanens bestemmelse om etageantal og derfor kræver dispensation. Det gælder, uanset hvordan de øvrige bygninger i kvarteret fremstår. Der henvises i øvrigt til bilag E om historikken for de nævnte andre bygninger.

Det er ubestridt, at kvistens højde udgør ca. 2,13 m, og at den samlede længde af kvisten udgør næsten halvdelen af tagfladens længde (ca. 5,58 m). Der henvises til billedmaterialet i bilag C. Nævnet har på denne baggrund med rette fundet, at kvisten medfører en forøgelse af den bygningsvolumen, som indgår i vurderingen af etageantallet, og at kvisten allerede derfor kræver dispensation fra lokalplanens § 6.4 om etageantal. Dertil kommer, at huset med kvisten i tagfladen - som følge af kvistens omfang – nærmere fremstår som en bygning med 3 etager end 2 etager.

3.3 Kvisten er ikke lovligt eksisterende

Sagsøgerne gør gældende, at kvisten er tilført inden tinglysning af lokalplanen og derfor er lovligt eksisterende. Det bestrides.

Planklagenævnet har med rette fundet, at kvisten ikke var lovligt eksisterende, da lokalplanen blev vedtaget.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

Når et lokalplanforslag er offentliggjort, indtræder der efter planlovens § 17, stk. 1, et fuldstændigt forbud mod ny bebyggelse eller udnyttelse af de ejendomme, som planforslaget omfatter. De dispositioner, der er omfattet af forbuddet, er alle dispositioner, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den foreløbige retsvirkning omfatter således også dispositioner, der er i overensstemmelse med planforslaget. Det er uden betydning, om der måtte være tinglyst en servitut på ejendommen, som efter dens ordlyd muliggør de pågældende dispositioner, da privatretlige servitutter ikke kan fravige planloven.

Forslaget til lokalplanen blev sendt i høring den 26. juni 2000, jf. planlovens § 24. Det fremgår af sagens oplysninger, at kvisten er opført i perioden august-oktober 2000. Retten kan herefter lægge til grund som ubestridt, at kvisten er opført efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

Nævnet har således med rette fundet, at den omhandlende kvist er opført efter offentliggørelsen af forslaget til lokalplan nr. 179, og at der allerede af denne grund ikke er tale om et eksisterende lovligt forhold. Kvistens lovlighed skal vurderes efter lokalplan nr. 179 (bilag 11) og ikke efter indholdet af Byplan 8A (bilag 14). Dertil kommer, at kvisten er opført uden byggetilladelse og også derfor under ingen omstændigheder er lovligt eksisterende.

3.4 Sagsøgerne har ikke krav på lovliggørende dispensation som følge af berettigede forventninger eller bindende forhåndstilsagn

Sagsøgerne gør gældende, at kommunen mundtligt havde givet tilladelse til etablering af kvisten, og at sagsøgerne havde en berettiget forventning om at modtage tilladelse til kvisten. Det bestrides.

Planklagenævnet har med rette fundet, at sagsøgerne ikke har krav på en lovliggørende dispensation til kvisten som følge af berettigede forventninger eller bindende forhåndstilsagn.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde en dispensation. Eventuelle berettigede forventninger skal dog afvejes over for almindelige retshåndhævelsessyn. En kommune kan også fortabe retten til at give afslag på dispensation, hvis kommunen har givet et bindende forhåndstilsagn om, at kommunen ville give en byggetilladelse til det ansøgte forhold. Dette forudsætter imidlertid, at kommunen har taget konkret stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag.

Det gøres gældende, at sagsøgerne ikke har godtgjort, at kommunen har givet et bindende mundtligt forhåndstilsagn om byggetilladelse til kvisten (og dermed dispensation fra lokalplanen), eller at kommunen i øvrigt har handlet på en sådan måde, at sagsøgerne derved fik en berettiget forventning om tilladelse/dispensation til kvisten.

Som det fremgår af Planklagenævnets afgørelse, side 8, har kommunen oplyst, at kommunen hverken har afholdt et møde med sagsøgerne forinden modtagelsen af ansøgningen af 30. juli 2000 eller i øvrigt afgivet et bindende forhåndstilsagn til sagsøgerne, og der er ikke faktiske oplysninger i sagen, som understøtter, at dette ikke skulle være korrekt.

I stævningen, side 2, anføres det, at sagsøgerne i foråret 2000 afholdte et møde med Gentofte Kommunes tekniske forvaltning, "der meddelte, at der ikke var noget til hinder for at bygge en kvist på ejendommen." Det anførte er udokumenteret, og i alle tilfælde udgør en sådan vejledende udtalelse ikke et bindende forhåndstilsagn. Der henvises til det anførte om, at et bindende forhåndstilsagn forudsætter, at kommunen har taget konkret stilling til et forhold på et fuldt oplyst grundlag. En sådan vejledende udtalelse kan heller ikke give en berettiget forventning om lovliggørende tilladelse/dispensation til et forhold, som efterfølgende er opført uden byggetilladelse. Der henvises i øvrigt til det nedenfor anførte om sagsøgernes onde tro, som også taler imod en berettiget forventning.

3.5 Anbringenderne om passivitet og indrettelseshensyn kan ikke prøves

Sagsøgerne gør gældende, at Gentofte Kommune har udvist retsfortabende passivitet, idet kommunen blev bekendt med kvisten i november 2000, og at sagsøgerne har været i god tro i forhold til kvisten og derfor skal have dispensation ud fra et indrettelseshensyn, fordi kvisten har eksisteret i ca. 17 år. Sagsøgerne har til støtte herfor henvist til den daværende underbos ansøgning af 1. november 2000 om tilbygning af kældertrappe på ejendommen vedlagt samtykkeerklæring (bilag 16) og kommunens godkendelse af anmeldelsen (bilag 17).

Det gøres i første række gældende, at rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse ikke kan udstrækkes til at omfatte prøvelse af forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i nævnet. Det vil sige, at rettens prøvelse ikke kan udstrækkes til de nye synspunkter angående retsfortabende passivitet og indrettelseshensyn. Planklagenævnet er ikke rette sagsøgte i forhold til disse synspunkter. Sagsøgerne havde ikke

fremSAT anbringender om retsfortabende passivitet eller indrettelses-hensyn under klagesagen.

Hvis retten mod forventning måtte finde, at prøvelsen også omfatter forhold, som sagsøgerne ikke gjorde gældende for Planklagenævnet, gøres det i anden række gældende, at kommunen ikke har udvist retsfortabende passivitet i forhold til den opførte kvist. Heller ikke indrettelses-hensyn kan føre til et krav på dispensation, og det bestrides, at sagsøgerne har været i god tro i forhold til opførelsen af kvisten.

Kommunen har ikke forholdt sig passivt efter konstateringen af det ulovlige forhold i november 2017 som følge af sagsøgernes henvendelse til kommunen. Der henvises til sagsfremstillingen i Planklagenævnets afgørelse (bilag 12, side 2-3). At det fremgår af underboens ansøgning om tilbygning af kældertrappe (bilag 16), at den vedlagte samtykkeerklæring "tillige godkender tilbygningen på loftet", betyder ikke, at kommunen derved blev bekendt med kvisten, men forholdt sig passivt. Det bestrides, at kommunen har været bekendt med kvisten siden efteråret 2000.

Det er herudover Planklagenævnets opfattelse, at en retlig lovliggørelse i form af en dispensation heller ikke kan begrundes i et indrettelses-hensyn som følge af, at der gik 17 år, fra sagsøgerne etablerede kvisten, til kommunen konstaterede det ulovlige forhold. Der henvises til sagsfremstillingen i nævnets afgørelse (bilag 12, side 2-3), hvoraf det bl.a. fremgår, at sagsøgerne i juli 2000 ansøgte om byggetilladelse til kvisten, men i januar 2001 overfor kommunen oplyste, at det ansøgte projekt alligevel ikke blev til noget. Det dokumenterede faktiske hændelsesforløb støtter, at sagsøgerne har opført kvisten uden tilladelse og i ond tro uden at afvente byggetilladelse. Det bemærkes desuden, at kvisten er opført før datoen for underboens ansøgning om tilbygning af kældertrappe (bilag 16). Sagsøgerne har derfor ikke haft nogen grund til at indrette sig i tillid til, at de var berettigede til at have kvisten. Servitutten ændrer ikke herved.

3.6 Lighedsgroundsætningen

Sagsøgerne gør gældende, at Gentofte Kommunes afslag på lovliggørende dispensation til kvisten er udtryk for forskelsbehandling og i strid med lighedsgroundsætningen. Sagsøgerne har til støtte herfor henvist

til en række ejendomme i området, herunder ejendommene Adr. 2 og Adr. 3. Lighedsgroundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have sam-

me 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.

Sagsøgerne har for ejendommen Adr. 2 fremlagt byggetilladelse af 25. marts 2010 (bilag 15), hvorved kommunen bl.a. meddelte tilladelse til ombygning og renovering af ejendommens øverste tagetage samt opførelse af 2 nye pultkviste. Sagsøgerne har for ejendommen Adr. 3 fremlagt Gentofte Kommunes afgørelse af 15. januar 2010 om dispensation til opførelse af 5 nye taskekviste på ejendommen (bilag 18, side 4-5) og kommunens byggetilladelse af 24. juni 2011 (bilag 18, side 8-11), hvorved kommunen meddelte byggetilladelse til etablering af en ny og selvstændig lejlighed på ejendommens tagetage. Sagsøgerne har desuden fremlagt en række fotos af andre ejendomme i området (bilag 19), herunder fotos af ejendommen Adr. 3 (bilag 19, side 9-10) og ejendommene Adr. 4, 5, 6 og 7 samt Adr. 8, 9 og 10.

Det bemærkes indledningsvist, at lighedsgrundsætningen kan have betydning i forhold til spørgsmålet om dispensation, men ikke i forhold til spørgsmålet om fortolkning af lokalplanen. Planklagenævnet er ikke bundet af en kommunes fortolkning af en lokalplan, og Gentofte Kommunes fortolkning af lokalplanen (eller lignende bestemmelser i andre lokalplaner) i forhold til andre sager har allerede derfor ikke nogen betydning for denne retssag.

Planklagenævnet har i den indbragte afgørelse ikke taget stilling til, hvorvidt forholdene på de konkrete ejendomme er sammenlignelige med forholdene på sagsøgernes ejendom, idet der i sagsøgernes klage til nævnet ikke var henvist til konkrete ejendomme. Under klagesagen havde sagsøgerne således mere overordnet anført, at der var andre ejendomme i området med kviste i 2. sals højde, og kommunen havde hertil oplyst, at det var korrekt, men at disse kviste var opført forinden lokalplanens retsvirkninger/vedtagelse, jf. nævnets afgørelse (bilag 12), afsnit 2.4.4. Planklagenævnet fandt på den baggrund, at kommunens afslag i den aktuelle sag ikke var udtryk for usaglig forskelsbehandling, jf. afsnit 3.5 i nævnets afgørelse.

Planklagenævnet har derfor til brug for nærværende retssag indhentet redegørelser fra Gentofte Kommune (bilag D og E), hvori kommunen oplyser om fakta vedrørende de forskellige ejendommene. Der henvises til indholdet heraf. For så vidt angår ejendommen Adr. 3 henvises desuden til udskrift af Byplanudvalgets forhandlingsprotokol af 22. november 2007 (bilag F) og 7. januar 2010 (bilag G).

Som det fremgår af kommunens redegørelser, har kommunen ikke for så vidt angår nogen af de nævnte ejendomme givet dispensation fra lokalplanens § 6.4 om etageantal, som er den bestemmelse, som denne retssag vedrører. Det bemærkes, at Planklagenævnet i forbindelse med denne retssag om en konkret ejendom ikke kan eller skal tage stilling til, om kommunens afgørelser vedrørende andre ejendomme er korrekte. Dertil kommer, at der ikke er tale om sammenlignelige sager eller forhold på ejendommene, og det af sagsøgerne anførte kan derfor under ingen omstændigheder føre til, at sagsøgerne i denne sag har krav på lovliggende dispensation fra lokalplanen.

Det gøres på den baggrund gældende, at afslaget på dispensation i denne sag ikke er i strid med lighedssættningen.

3.7 Proportionalitet og værdispild

Til sagsøgernes anbringende om, at kvisten ud fra proportionalitetsbetragtninger og værdispildshensyn bør meddeles lovliggørelse, henvises til Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2020 (bilag 12), side 9-10, anførte om sagsøgernes klagepunkt om proportionalitet og værdispild.

Det bestrides, at Gentofte Kommune på tidspunktet for kvistens opførelse ville have meddelt byggetilladelse/dispensation fra lokalplanen.

Sagsøgernes oplysninger om de skønnede omkostninger ved lovliggørelse kan ikke føre til, at der skal gives dispensation. Planklagenævnet fastholder således, at en fysisk lovliggørelse af kvisten ikke medfører et sådant værdispild, at det vil kunne opveje hensynet til retshåndhævelse, og at det derfor ikke er ude af proportion med interessen i retshåndhævelse, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning, at kommunen har givet afslag på dispensation.

3.8 Øvrige anbringender

Det anførte om, at kvisten efter sagsøgernes opfattelse ikke giver gener for naboerne, og at der ikke er sikkerhedsmæssige hensyn, kan ikke føre til en tilsidesættelse af nævnets afgørelse. Det samme gælder det anførte om formålet med lokalplanen. Det bemærkes hertil, at Planklagenævnet, sådan som det også fremgår af nævnets afgørelse afsnit 3.1 (bilag 12), alene kan tage stilling til retlige spørgsmål i forhold til afgørelser om afslag på dispensation og således hverken kan eller skal forholde sig til kommunens hensynsafvejning.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Det følger af planlovens § 17, stk. 1, at når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter lovens § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Den 26. juni 2000 blev forslag til lokalplan nr. 179 for et område omkring Gentoftegade, Jahnsensvej og Kildeskovvej sendt i offentlig høring. Lokalplanforslaget omfatter A og B ejendom beliggende Adr. 1, 2820 Gentofte, og blev endeligt vedtaget den 27. november 2000. Ifølge lokalplanforslagets § 6.4, der blev vedtaget uændret, må boligbebyggelse i det område, hvor ejendommen er beliggende, opføres i højst 2 etager.

Efter bevisførelsen, herunder A s og B s forklaringer, lægger retten til grund, at kvisten på deres ejendom blev opført i perioden fra august til oktober 2000 og således efter lokalplanforslagets offentliggørelse. Retten finder herefter, og uanset bestemmelserne i den tidligere gældende byplan for området og den tingslyste servitut på ejendommen, at A og B ved opførelsen af kvisten var forpligtet til at overholde bestemmelsen om etageareal i lokalplanforslaget. Spørgsmålet er herefter, om kvisten er opført i strid med bestemmelsen vedrørende antallet af etager i lokalplanens § 6.4 og kræver en dispensation.

Planklagenævnet har i forbindelse med prøvelsen af kommunens afgørelse udtalt, at når en ejendom i forvejen har 2 etager, som er tilladt efter lokalplan nr. 179, eller mere end 2 etager, vil enhver yderligere forøgelse af højden eller af den bygningsvolumen, som indgår i vurdering af etageantallet, være en planlægningsmæssig relevant ændring i forhold til bestemmelsen om etageantal, som kræver dispensation.

Det er under sagen ubestridt, at ejendommen forud for opførelsen af kvisten bestod af en stueetage, en etage på 1. sal samt en uudnyttelig tagetage med loftsrum uden kviste, og at den opførte kvist på tageetagen har en højde på ca. 2,13 m og en samlet længde på omkring halvdelen af tagfladens længde.

Da de hensyn, der er anført af Planklagenævnet i afgørelsen, må anses for saglige planlægningsmæssige hensyn, tiltræder retten, at kvisten på baggrund af dens højde og længde må anses at medføre en forøgelse af bygningsvolumen, som indgår i vurderingen af etageantallet. Retten finder herefter, at Planklage-

nævnet med rette har lagt til grund, at den opførte kvist er i strid med lokalplanens § 6.4 om etageantal, og at kvisten derfor kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

Gentofte kommune har afslået at meddele ^A og ^B en lovliggørende dispensation og blandt andet henvist til, at kommunen ikke har meddelt dem et bindende forhåndstilsagn eller givet dem berettigede forventninger om, at de kunne etablere kvisten som sket.

^A har forklaret, at kommunen under et møde længe inden den 30. juli 2000 over for hende tilkendegav, at en ændring af loftsrummet, så det blev forsynet med en kvist med vinduer, sagtens kunne lade sig gøre. Forklaringen støttes ikke af indholdet i ^A ansøgning af 30. juli 2000 eller det oplyste om forløbet efter ^A s indgivelse af ansøgningen, herunder kommunens anmodning af 10. august 2000 om indlevering af supplerende oplysninger, kommunens erindringsbrev af 8. januar 2001 og kommunens telefonnotat af 19. januar 2001. Retten finder det herefter ikke godtgjort, at kommunen meddelte ^A et mundtligt forhåndstilsagn som forklaret. Der foreligger ikke i øvrigt oplysninger, der kan begrunde, at ^A og ^B skulle have berettigede forventninger om, at en byggetilladelse ville blive meddelt til kvisten.

Retten tiltræder herefter, at ^A og ^B ikke har modtaget et bindende forhåndstilsagn om en byggetilladelse og ikke har haft en berettiget forventning om, at kommunen ville meddele dispensation fra lokalplanen til opførelse af en kvist på ejendommen.

^A og ^B har ikke i den klage, som Planklagenævnet har behandlet, gjort gældende, at kommunen har udvist retsfortabende passivitet, og at der skal meddeles en lovliggørende dispensation af kommunen ud fra et indrettelseshensyn. Retten finder herefter ikke, at ^A og ^B i en sag mod Planklagenævnet, kan få prøvet disse anbringender.

Det findes ikke efter bevisførelsen godtgjort, at Planklagenævnet med urette har lagt til grund, at kommunens afgørelse er baseret på saglige hensyn og ikke er udtryk for usaglig forskelsbehandling af ^A og ^B

. Retten har herved lagt vægt på det oplyste om tidspunktet for opførelsen af kviste på andre ejendomme i området i forhold til offentliggørelsen af lokalplan 179, grundlaget og begrundelsen for meddelte dispensationer og faktuelle forhold vedrørende andre ejendomme, herunder om ejendommene er opført med udnyttelige eller udnyttede tagetager.

Retten finder endvidere ikke grundlag for at fastslå, at Planklagenævnet ikke har foretaget den nødvendig afvejning af modstående hensyn, herunder værdispildsbetragtninger og proportionalitetshensyn.

Planklagenævnet frifindes herefter for A og B påstande.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af Planklagenævnets udgift til advokatbistand som nedenfor bestemt. Planklagenævnet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

A og B skal til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med i alt 35.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 28. april 2023

Sag BS-44677/2021-OLR
(16. afdeling)

B
og
A
(advokat Anders Stig Vestergaard for begge)

mod

Planklagenævnet
(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen)

Retten i Lyngby har den 10. november 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-16885/2021-LYN).

Landsdommerne Lone Dahl Frandsen, Ane Røddik Christensen og Frederik Waage (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, B og A, har gentaget deres påstande for byretten:

Påstand 1:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at afgørelse af 20. august 2020 er ugyldig og ophæves.

Påstand 2:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Gentofte Kommunes afslag på lovliggørelse af opført kvist på ejendommen Adr. 1 , matr.nr. x , Gentofte, er ugyldig og ophæves.

Påstand 3:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgeren er berettiget til retlig lovliggørelse af opført kvist på ejendommen Adr. 1 , matr.nr. x , Gentofte.

Indstævnte, Planklagenævnet, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Skønsmand Jeppe Lind Lerche har den 30. september 2022 afgivet skønserklæring med bilag. Af erklæringen fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden anmodes om at opmåle taget på ejendommen, Adr. 1 , 2820 Gentofte, og oplyse følgende:

- 1.1. Længde og bredde på taget
- 1.2. Længde og bredde på kvisten
- 1.3. Kvistens længde i % af tagets længde

Svar på spørgsmål 1:...

1.4. Længde på taget er målt til 14,56 m og bredde på taget er målt til 11,15 meter

1.5. Længde på taget er målt til 5,51 m og bredde på taget er målt til 3,79 meter

1.6. Kvistens længde i % af tagets længde: $5,51 \times 100 / 14,56 = \underline{38\%}$

...

Spørgsmål 2:

Skønsmanden anmodes om at opmåle tagetagen på ejendommen, Adr. 1 , 2820 Gentofte, og oplyse følgende:

- 2.1. Loftsrummets længde, bredde og højde
- 2.2. Loftsrummets m2

Svar på spørgsmål 2: ...

2.1: Loftsrummets længde er målt til 8,05 meter

Loftsrummets bredde er målt til 4,88 meter målt 1,5 m plan

2.2: Loftsrummets areal udgør: 50 m2. ...

Spørgsmål 3:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for følgende:

3.1. Bygningsvolumen før opførelse af kvisten, opmålt efter den på tidspunktet gældende lovgivning.

3.2. Bygningsvolumen efter opførelse af kvisten, opmålt efter den på tidspunktet gældende lovgivning.

3.3. Difference i bygningsvolumen jf. pkt. 3.1 og 3.2.

Svar på spørgsmål 3:

3.1. Bygningsvolumen før opførelse af kvisten (**før 1974**) er efter den på tidspunktet gældende lovgivning formentlig målt til **0 m²**.

Bygningsvolumen før opførelse af kvisten i 1974-1977 er efter den på tidspunktet gældende lovgivning målt til **85 m²**. ...

Bygningsvolumen før opførelse af kvisten i **1999** (før kvist) er efter den på tidspunktet gældende lovgivning målt i 1 ½ plan - **målt til 39 m²**...

3.2.: Den daværende gældende lovgivning var Bygningsreglementet BR98. Bygningsvolumen efter opførelse af kvisten er målt til **50 m²**.

...

3.3. Difference i bygningsvolumen jf. pkt. 3.1 og 3.2 er følgende: 50 m² – 11 m² = **39 m²**.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for følgende:

4.1. Var tagetagen udnyttelig til beboelse i år 2000, hvor kvisten blev opført.

4.2. Såfremt pkt. 4.1. besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om at oplyse antal m², der kunne udnyttes til beboelse.

4.3. Bestemmelsen (bestemmelserne) i BR i forbindelse med besvarelse af pkt. 4.1 og 4.2. bedes oplyst.

Svar på spørgsmål 4:

4.1: Det er skønsmandens vurdering, at tagetagen var udnyttelig, men ikke til beboelse.

4.2: Det er skønsmandens vurdering, at tagetagen ikke kunne udnyttes til beboelse jf. Bygningsreglementet BR98 afsnit 3.4.2.

4.3: Jf. Bygningsreglementet BR98 afsnit 3.4.2 er det oplyst, at højden i beboelsesrum og køkken med skråvægge skal have en rumhøjde på mindst 2,3 m over mindst 3,5 m² af gulvarealet

Spørgsmål 5:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for følgende:

5.1. Var tagetagen udnyttelig til beboelse i januar 2018.

5.2. Såfremt pkt. 5.1. besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om at oplyse antal m², der kunne udnyttes til beboelse.

5.3. Bestemmelsen (bestemmelserne) i BR i forbindelse med besvarelse af pkt. 5.1 og 5.2. bedes oplyst.

Svar på spørgsmål 5:

5.1. Det er skønsmandens vurdering, at tagetagen var udnyttelig, men ikke til beboelse

...

5.3. Der henvises til Bygningsreglementet BR98 afsnit 3.4.2.

Spørgsmål 6:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for følgende:

6.1. Er tagetagen udnyttelig til beboelse i dag (2022)

6.2. Såfremt pkt. 6.1. besvares bekræftende anmodes skønsmanden om at oplyse antal m², der kan udnyttes til beboelse

6.3. Bestemmelsen (bestemmelserne) i BR i forbindelse med besvarelse af pkt. 6.1 og 6.2. bedes oplyst

Svar på spørgsmål 6:

6.1: Det er skønsmandens vurdering, at kvistværelset vil kunne anvendes til beboelse, såfremt kravene i Bygningsreglementet BR18, § 205 er opfyldt og at Kommunen kan godkende de aktuelle forhold. Det tidligere højdekrav på en loftshøjde på min. 2,30 meter fordelt på min. 3,5 m² ses udgået i Bygningsreglementet BR18, §205.

Det er skønsmandens vurdering, at, at Kommunen skal vurdere og godkende den "mørke" del af værelset, som er beliggende ud imod fordelingsgangen jf. kravene i Bygningsreglementet BR18, §205.

6.2.: Arealet af kvistværelset måler 24 m².

6.3: Der henvises til bestemmelser under Bygningsreglementet, BR18 § 205.

..."

Skønsmand Jeppe Lind Lerche har den 1. marts 2023 afgivet supplerende skønserklæring med bilag. Af den supplerende skønserklæring fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 1:

Under henvisning til spørgsmål 3.3. anmodes skønsmanden om at redegøre for udregningen af differencen i bygningsvolumen jf. pkt. 3.1. og 3.2.

Svar på spørgsmål SS 1: Besvarelse af Landinspektør Niels Øvli-sen...

Af min besvarelse af S3.3 og tilhørende erklæringsbilag 1 fremgår, at det areal, der ligger i 1,5 m planet angivet med mørk grøn farve (39 m²). Det er den del, der begrænses af det skrå saddetag som før karnap blev tilført. Det ekstra areal i 1,5 m planet, som tilføres ved at opføre karnappen, er vist med lys grøn farve (11 m²).

Det samlede areal i planet 1,5 m over gulv til skæring med udvendig tagflade udgør i dag således 39 m²+ 11 m² = 50 m².

Spørgsmål SS 2:

Under henvisning til erklæringsbilag 1 og 2 anmodes skønsmanden om at redegøre for frihøjden / loftshøjden i tagetagen/kvistværelset.

Svar på spørgsmål SS 2: Besvarelse af Landinspektør Niels Øvli-sen...

På erklæringsbilag 1 er angivet målte koter til udvendigt tag samt gulvkote. Dette er til brug for beregning af 1,0 m og 1,5 m planet og arealberegning.

I forbindelse med besigtigelse /opmåling d. 9.8.2022 målte jeg også indvendig loftshøjde flere steder, herunder i gang ved trappen ind mod væg til kvistværelset og 3 steder i kvistværelset. Heraf kan loftshøjden i kvistværelset udledes til 2, 13 m (gennemsnit af 3 målinger). I gangarealet, helt op mod væggen til kvistværelset er loftshøjden målt til 2, 14 m, men aftager med tagets hældning væk fra denne væg, således at loftshøjden 1,0 m fra væggen kan beregnes til 1, 75 m.

...

Spørgsmål SS 3:

Under henvisning til spørgsmål 7 er det en forudsætning for besvarelsen af spørgsmålet, at kvisten skal fjernes, og tagetagen skal reetableres.

Skønsmanden anmodes om at oplyse de samlede omkostninger ved at fjerne eksisterende kvist og reetablere tagetagen fagmæssigt korrekt jf. gældende BR og i den forbindelse specificere omkostningerne fordelt på arbejds-løn til tømrer, murer, maler mv. og materialer.

Svar på spørgsmål SS 3:

Det er skønsmandens opfattelse, at der med spørgsmålet menes, at kvisten fjernes og at taget efterfølgende reetableres ...

Samlet skønnet udbedringsomkostning: 243.025,00 kr..."

Forklaringer

B har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret bl.a., at kommunikationen med kommunen i 2000/2001 foregik telefonisk og ved brev, da intet var digitaliseret dengang. Det er også derfor, at der ikke er dokumentation for det møde, som A havde med kommunen. Sagerne havde et journalnummer, men i kommunikationen med kommunen blev der alene henvist til ejendommens adresse og matrikelnummer. Kommunen udleverede på mødet de oprindelige tegninger til ejendommen. Han undrer sig over notatet vedrørende telefonsamtalen i 2001, hvoraf fremgår, at sagen ikke bliver til noget, idet kommunen på det tidspunkt vidste, at kvisten allerede var opført.

I 2000/2001 blev posten leveret ved underboens hoveddør.

De reagerede på kommunens skrivelse af 8. januar 2001 ved at ringe til kommunen og forklare, at tømreren ikke kunne lave de statiske beregninger, som kommunen efterspurgte. De gik ud fra, at de ville høre mere fra kommunen, men det skete ikke.

Efter afslaget i 2017 fra kommunen klagede de til Planklagenævnet i 2018. Kommunens behandling var ikke saglig. F.eks. blev klagen tillagt opsættende virkning, hvorefter kommunens sagsbehandler udstedte et påbud trods sin tilkendegivelse om, at kommunen ikke ville foretage sig yderligere før klagesagens afslutning. Kommunens sagsbehandler fik herefter ophævet den opsættende virkning, hvorefter der blev udstedt et nyt påbud. I en skrivelse af 5. juli 2018 i klagesagen om påbuddet anførte deres advokat, at kommunen var bekendt med, at kvisten var opført, hvilket er udtryk for deres synspunkt om myndighedspassivitet. Klagesagerne blev sat i bero, hvorefter kommunen udstedte et nyt påbud. Der blev oprettet en ny sag, hvilket ikke var nødvendigt, og deres klage blev afvist. Kommunen har på intet tidspunkt orienteret dem om lokalplan 179. De hørte første gang herom i 2017.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten er enig i byrettens resultat og begrundelsen herfor, idet landsretten dog efter skønserklæringen lægger til grund, at kvistens længde udgør 38 pct. af tagfladens længde.

Det, der er anført for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat.

Herefter stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald skal B og A i sagsomkostninger for landsretten betale 50.000 kr. til Planklagenævnet. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at der under ankesagen ad to omgange har været foretaget syn og skøn. De af B og A foreløbigt afholdte udgifter til syn og skøn på i alt 84.422 kr. afholdes endeligt af B og A

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal B og A inden 14 dage betale 50.000 kr. til Planklagenævnet. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Afgørelse i klagesag om Gentofte Kommunes afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til kvist på [vejnavn1], Gentofte - Afsluttet retssag [BS-44677/2021-OLR]

18/05958

Gentofte Kommune har den 16. januar 2018 givet afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 179, et område omkring [vejnavn2], [vejnavn1] og [vejnavn3], til en opført kvist på ejendommen [adresse1]

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

1. Klagen til Planklagenævnet

Ejerne af ejendommen klagede den 11. februar 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 5. marts 2018 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at der er tale om eksisterende lovlig anvendelse, ligesom klageren har haft en berettiget forventning om at opnå lovliggørende dispensation fra lokalplanen. Derudover har klageren anført, at kommunens afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen, proportionalitetsprincippet samt værdispildsbetragtninger.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

Klageren har også klaget over Gentofte Kommunes påbud af 14. december 2018 om fysisk lovliggørelse af den opførte kvist på ejendommen [adresse1]. Planklagenævnet afviste den 9. maj 2019 at behandle klagen, idet klagefristen var overskredet. [1]

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på adressen [adresse1].

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 179, et område omkring [vejnavn2], [vejnavn1] og [vejnavn4], som er vedtaget den 27. november 2000.

Ejendommen ligger i lokalplanens delområde A.

Lokalplanen fastsætter i § 6.4 om etageantal:

For delområde A gælder:

6.4 Boligbebyggelse må opføres i højst 2 etager.

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen den 30. juli 2000 modtog en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en kvist på loftsrummet i tagfladen mod øst på ejendommen [adresse1]. På ansøgningstidspunktet var forslag til lokalplan nr. 179 sendt i offentlig høring.

På baggrund af ansøgningen sendte kommunen ved brev af 10. august 2000 en anmodning om supplerende oplysning til brug for sagsbehandlingen, herunder en tagplan for kvistens placering, en plantegning, målsat situationsplan og angivelse af højdemål fra overkant terræn til overkant kvisttag. Det fremgik af brevet, at kommunen ville genoptage sagsbehandlingen ved modtagelsen af oplysningerne.

Da kommunen ikke modtog de efterspurgte oplysninger, sendte kommunen den 8. januar 2001 et brev til klageren, hvor kommunen rykkede for indsendelsen af de supplerende oplysninger. Det fremgik af brevet, at klageren senest den 1. marts 2001 skulle oplyse kommunen omkring, hvorvidt klageren ønskede at realisere projektet. Det fremgik desuden, at sagen ville blive henlagt, såfremt kommunen ikke modtog et svar på anmodningen inden den fastsatte frist.

Kommunen havde efterfølgende den 15. januar 2001 en telefonisk dialog med klageren. Det fremgår af telefonnotatet, at klageren oplyste over for kommunen, at projektet ikke blev til noget. Sagen blev derfor henlagt og arkiveret.

Den 19. november 2017 modtog kommunen en e-mail fra ejeren af ejendommen, som oplyste, at den ansøgte kvist var blevet opført uden kommunens tilladelse. Klageren ønskede, at kommunen genoptog den tidligere byggesag, idet byggesagen i 2000/2001 grundet miskommunikation var blevet afsluttet, og idet klageren af flere årsager ikke før havde haft overskud til at få genoptaget sagen. Det fremgik desuden af skrivelsen, at hverken tømreren eller kommunen havde givet klageren anledning til at tro, at det ville blive et problem at opnå byggetilladelse til kvisten.

Gentofte Kommune orienterede den 22. november 2017 klageren om, at klageren skulle indsende en ny ansøgning om lovliggørelse af kvisten. Kommunen modtog herefter den 19. december 2017 en ansøgning herom.

Det fremgår af sagens oplysninger, at huset på ejendommen mod øst består af en kælder, en stueetage, en 1. sal og en tagetage under husets sadeltag. Kvisten, som har vandret tag, er etableret i tagetagen mod øst. Kvistens front flugter med husets facade, men er trukket tilbage i forhold til tagudhænget.

Der er både i stueetagen og på 1. sal etableret vinduer i husets facade mod øst, ligesom der er etableret 3 dobbeltvinduer i tagkvisten på overetagen. Kvisten flugter med bygningens facade og udgør næsten halvdelen af tagfladens længde. Kvisten har en samlet længde på ca. 5,5 m samt en maksimal højde på 2,13 m.

Kvisten blev opført på et tidspunkt i perioden mellem ansøgningen af 30. juli 2000 og den 27. oktober 2000.

2.3. Afgørelsen, der er klaget over

Gentofte Kommune gav den 16. januar 2018 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 179, et område omkring [vejnavn2], [vejnavn1] og [vejnavn3], til kvisten i tagfladen på ejendommen [adresse1].

Kommunen gengav og henviste til lokalplanens § 6.4. Det var kommunens vurdering, at det ansøgte var i strid med den nævnte bestemmelse, idet kvisten har et sådant omfang, som medfører, at kvisten udgør en tredje etage på ejendommen.

Kommunen henviste til, at ejendommen på ansøgningstidspunktet, dvs. forinden opførelsen af kvisten, var omfattet af forslaget til lokalplan nr. 179, hvorfor ejendommen på opførelsestidspunktet for kvisten var omfattet af de midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17.

Kommunen begrundede afslaget med, at lokalplan nr. 179 bl.a. har til formål at sikre, at området bevares som et attraktivt villaområde, og skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området. Kommunen henviste til, at de øvrige boliger i lokalplanområdet er opført i 1-2 etager, hvorfor et etageantal ud over lokalplanens maksimale etageantal på 2 etager ikke er forenelig med den eksisterende bebyggelse eller det tilstræbte for området.

Afgørelsen blev truffet med hjemmel i planlovens § 19.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 11. februar 2018. Klageren har uddybet klagen den 21. juli 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 20. februar 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Eksisterende lovlig anvendelse

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at kvisten er opført før vedtagelsen af lokalplan nr. 179, og at lokalplanen ikke har tilbagevirkende kraft. Forud for vedtagelsen af lokalplan nr. 179 var ejendommen omfattet af Byplan 8A og en servitut, der muliggjorde en opførelse af kvisten.

Den opførte kvist i tagfladen på ejendommen er således ikke i strid med lokalplanen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at kvisten er opført efter, at ejendommen blev omfattet af forslag til lokalplan nr. 179, som blev sendt i offentlig høring, herunder bl.a. til klageren, den 26. juni 2000.

Ejendommen var på opførelsestidspunktet for kvisten således omfattet af de midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget, hvorfor det ikke var tilladt at opføre en bolig i mere end 2 etager på ejendommen. Opførelsen af kvisten er dermed i strid med lokalplanens § 6.4, idet kvisten har et sådant omfang, som medfører, at taget syner af en tredje etage.

2.4.3. Berettigede forventninger og forhåndstilsagn

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der i foråret 2000, forinden ansøgningen af 30. juli 2000, blev afholdt et møde med kommunens tekniske udvalg. På mødet orienterede klageren om opførelsen af kvisten på ejendommen, hvorefter kommunen, ifølge klageren, oplyste, at der ikke var noget til hinder for at bygge en kvist i loftsrummet/tagfladen på ejendommen.

Klageren anfører desuden, at der var tinglyst en servitut fra 1901, der fastslog, at der foruden de to etager kunne tilføjes kviste på ejendommen. Klageren har således været i god tro og haft en berettiget forventning om at få byggetilladelse til kvisten.

Derudover oplyser klageren, at der må være sket en misforståelse i telefonsamtalen mellem klageren og kommunen den 15. januar 2001. Klageren havde i samtalen oplyst, at det var tegningerne, som ikke blev noget, hvilket af sagsbehandleren blev opfattet som om, at projektet ikke blev realiseret. Det var derfor også en overraskelse for klageren, da sagen blev lukket.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at møder med bygningsmyndigheden er af generel vejledende karakter og er ikke en godkendelse, da denne skal være skriftlig. Vejledende møder tager desuden udgangspunkt i, hvad der på mødetidspunktet er gældende for en ejendom. Kommunen har i den konkrete sag ikke kendskab til, at der skulle være afholdt et møde eller givet forhåndstilsagn inden ansøgningens modtagelse, ligesom kommunen under sagsbehandlingen i 2000-2001 heller ikke har givet et forhåndstilsagn vedrørende det ansøgte.

Kommunen anfører desuden, at lokalplan nr. 179 blev sendt i offentlig høring forinden ansøgningstidspunktet, hvorfor klageren allerede på daværende tidspunkt var bekendt med vedtagelsen af forslaget. Dertil kommer, at klageren ansøgte om byggetilladelse til det ulovlige forhold, hvorfor det må antages, at klageren har været klar over, at forholdet var ulovligt.

Gentofte Kommune vurderer på den baggrund, at klageren ikke har haft en berettiget forventning om at få tilladelse til det ansøgte projekt.

2.4.4. Lighedsgrundsætningen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der i kvarteret forefindes andre ejendomme med kviste.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at der er enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet, der er opført med kviste i 2. sals højde, hvor kvistene er opført forinden lokalplanens retsvirkninger/vedtagelse.

2.4.5. Proportionalitetsprincippet og værdispild

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at det er i strid med proportionalitetsprincippet at kræve kvisten fjernet.

Klageren anfører desuden, at en nedrivning af kvisten vil medføre et væsentligt værdispild, idet nedrivningen samt etablering af nye vinduer, isolering, inddækning og tag vil medføre væsentlige omkostninger. Derudover vil udgifter til opførelsen af kvisten på ca. 167.000 kr. være spildt.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at kommunens afgørelse ikke er i strid med proportionalitetsprincippet. Kommunen henviser til, at udgifterne til en reetablering af en lovlig tagkonstruktion ikke vil være væsentligt dyrere, end udgifterne var til etableringen af den ulovlige tagkonstruktion. Fjernelsen af kvisten vil desuden heller ikke være mere besværlig end opførelsen, der ifølge klageren selv var nem.

Kommunen anfører desuden, at en retlig lovliggørelse vil danne uønsket præcedens i området, hvorfor den retlige følge er proportionel med lovovertrædelsen.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. 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]

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om der er tale om eksisterende lovlig anvendelse
- Om kommunen har overholdt almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder lighedsgrundsætningen, proportionalitetsprincippet og værdispildsbetragtninger.
- Om kommunen har givet klageren berettigede forventninger eller et bindende forhåndstilsagn.

3.2. 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 lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanen fastsætter i § 6.4, at boligbebyggelsen kun må opføres med to etager. Opførelse af en bygning med mere end to etager er således ikke umiddelbart tilladt og kræver dispensation fra lokalplanen.

Huset i den konkrete sag var i forvejen på 2 etager og en tagetage.

I en situation som den foreliggende, hvor bygningen i forvejen har det antal etager, som er tilladt efter lokalplanen, eller mere, finder Planklagenævnet, at enhver yderligere forøgelse af højden eller af den bygningsvolumen, som indgår i vurdering af etageantallet, er en planlægningsmæssig relevant ændring i forhold til bestemmelsen om etageantal, som kræver dispensation.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet "en etage". Lokalplanen indeholder heller ikke en definition eller fortolkningsbidrag i forhold til begrebet.

Ved vurderingen af, om hvor mange etager en bygning i planlægningsmæssig forstand består af, må der lægges vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Det har bl.a. betydning, om der er kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen disse fylder. Endvidere har højden

og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. En tagterrasse kan også efter omstændighederne have betydning. Herudover kan en helt eller delvist frilagt kælderetage have betydning for vurderingen. Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg.

På baggrund af sagens oplysninger, herunder tegningsmateriale, finder Planklagenævnet, at kvisten medfører en forøgelse af bygningsvolumen, som indgår i vurderingen af etageantallet. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at kvistens højde udgør ca. 2,13 m, og den samlede længde af kvisten udgør næsten halvdelen af tagfladens længde.

Bygningen er således i strid med lokalplanens § 6.4 om etageantal, og kvisten kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.3. Eksisterende lovlig anvendelse

Klageren har gjort gældende, at kvisten er opført før vedtagelsen af lokalplan nr. 179, hvor ejendommen var omfattet af Byplan 8A og en servitut, der muliggjorde en opførelse af kvisten, jf. afsnit 2.4.

Planklagenævnet har forstået dette som en klage over, at kvisten er et eksisterende lovligt forhold.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

Når et lokalplanforslag er offentliggjort, indtræder der efter planlovens § 17, stk. 1, et fuldstændigt forbud mod ny bebyggelse eller udnyttelse af de ejendomme, planforslaget omfatter. De dispositioner, der er omfattet af forbuddet, er alle dispositioner, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den foreløbige retsvirkning omfatter således også dispositioner, der er i overensstemmelse med planforslaget. Det er uden betydning, om der måtte være servitutter i området, som efter deres ordlyd muliggør de pågældende dispositioner, da privatretlige servitutter ikke kan fravige planloven.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kvisten er opført efter ansøgningen af 30. juli 2000. Den omhandlede kvist er således opført efter offentliggørelsen af lokalplan nr. 179, og allerede af denne grund er der ikke tale om eksisterende lovlig anvendelse. Planklagenævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til, hvorvidt kvisten var lovligt opført før offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

3.4. Berettigede forventninger

Klageren har gjort gældende, at kommunen på et møde i foråret 2000 havde meddelt, at der kunne forventes en byggetilladelse i sagen, jf. afsnit 2.4.3. Planklagenævnet forstår klagepunktet således, at klageren mener, at kommunen har givet klageren en berettiget forventning og et bindende forhåndstilsagn om, at det ansøgte var muligt.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde en dispensation. De berettigede forventninger skal dog afvejes over for almindelige retshåndhævelsessyn.

En kommune kan også fortabe retten til at give afslag på dispensation, hvis kommunen har givet et bindende forhåndstilsagn om, at kommunen ville give en byggetilladelse til det ansøgte forhold. Dette forudsætter imidlertid, at kommunen har taget konkret stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag

Kommunen har oplyst, at kommunen hverken har afholdt et møde med klageren forinden modtagelsen af ansøgningen af 30. juli 2000 eller afgivet et bindende forhåndstilsagn til klageren. Der er ikke faktiske oplysninger i sagen, som understøtter, at dette ikke skulle være korrekt. En nærmere afklaring af, hvorvidt der er afgivet et bindende forhåndstilsagn, forudsætter en egentlig bevisførelse med vidneafhøringer, hvilket Planklagenævnet ikke kan foretage. En sådan bevisførelse må i givet fald ske i forbindelse med et søgsmål ved domstolene.

Planklagenævnet kan således alene tage stilling ud fra de foreliggende faktiske, konstaterbare oplysninger i sagen, og nævnet lægger ud fra disse oplysninger til grund, at klageren ikke har modtaget et bindende forhåndstilsagn om en byggetilladelse.

Nævnet finder desuden ikke, at klageren har haft en berettiget forventning om, at kommunen ville meddele dispensation fra lokalplanen til opførelse af en kvist på ejendommen. Nævnet har lagt vægt på, at klageren under sagens forløb ikke har fået en besked fra kommunen - hverken direkte eller indirekte - om, at ville være i overensstemmelse med lokalplanen at opføre en bolig på ejendommen, eller at kommunen ville være indstillet på at give dispensation.

På denne baggrund kan Planklagenævnet ikke give medhold i dette klagepunkt.

3.5. Lighedsgrundsætningen

Klageren har gjort gældende, at der i kvarteret er opført andre ejendomme med kviste, jf. afsnit 2.4.4.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder 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.

Kommunen har oplyst, at kvistene på disse ejendomme er opført før lokalplanens vedtagelse.

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

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

3.6. Proportionalitet og værdispild

Klageren har anført, at kommunens afgørelse om afslag på dispensation til den opførte kvist er i strid med proportionalitetsprincippet, og at afslaget vil medføre et væsentligt værdispild, jf. afsnit 2.4.5.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, 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 lokalplanbestemmelse.

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. [3]

Med hensyn til det anførte i klagen om uproportionalitet bemærker Planklagenævnet, at der ikke foreligger konkrete oplysninger om omfanget af et eventuelt værdispild, udover at etableringen af kvisten har kostet 167.000 kr.

Planklagenævnet finder imidlertid ikke, at en lovliggørelse af en kvist af denne værdi kan medføre et sådant værdispild, at det vil kunne opveje hensynet til retshåndhævelsen. Det er på den baggrund nævnets vurdering, at det ikke er ude af proportion med interessen i retshåndhævelsen, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning, at kommunen har givet afslag på dispensation.

3.7. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Gentofte Kommunes afgørelse af 16. januar 2018 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 179, et område omkring [vejnavn2], [vejnavn1] og [vejnavn3], til en opført kvist på ejendommen [adresse1].

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

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

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

4. Gebyr

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. [5]

1. Sagsnr.19/03357. ↑

2. Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer. ↑

3. At hensynet til retshåndhævelsen vejer tungere end selv ganske store omkostninger fremgår bl.a. af NMK-33-03503, hvor det blev anslået, at omkostningerne ved fysisk lovliggørelse af et hus, der var bygget 35 cm for højt, ville udgøre ca. 1,5 mio. kr. Der henvises endvidere til 19/04119, hvor det blev anslået, at omkostningerne ved fysisk lovliggørelse af et hus, der var opført uden byggetilladelse, og efter at kommunen havde fremsendt flere standsningspåbud, ville udgøre ca. 2 mio. kr. ↑
4. Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet. ↑
5. Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. ↑

Stadfæstet ved Østre Landsrets dom af 28. april 2023

Sag:

18/05958

Dato:

25. august 2020.

Emner:

Indbragt for rette...
Planloven, retlig (...)

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaeavnet/>) • 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)