

MRF 2023.36

Retten i Svenborgs dom af 3. januar 2023, sag BS-12077/2021-SVE

A og B (adv. Thomas Grønbek Andersen) mod Planklagenævnet (adv. Josephine Fie Legarth Agge- sen). Hovedintervenient: C (adv. Søren Dalsgaard Jakobsen)

Stadfæstet dispensation fra bevarende lokalplan til nedrivning af sommerhus i ringe stand og opførelse af nyt sommerhus, da lokalplanen indeholdt hjemmel til at give dispensation til nedrivning og genopførelse efter ”stormskade, brand eller lignende”, og da skader på sommerhusets fundament forårsaget ved oversvømmelse var omfattet af dispensationsadgangen. Ikke tillagt betydning, at ejendommens forfald også skyldtes manglende vedligeholdelse.

Svendborg Kommune meddelte den 4. april 2018 dispensation fra en lokalplan til C's nedrivning af et sommerhus i dårlig stand og opførelse af et nyt. Kommunen havde oprindeligt afslået C's ansøgning med henvisning til, at der ifølge lokalplanens bestemmelser ikke måtte ske nedrivning og genopførelse af boliger i lokalplanområdet, medmindre der forelå særlige omstændigheder (såsom stormskade, brand eller lignende), men efter en af C indhentet tilstandsrapport dokumenterede, at sommerhusets fundament var uopretteligt beskadiget som følge af gentagne oversvømmelser, genoptog kommunen C's ansøgning og meddelte dispensation fra lokalplanen. Genboerne A og B påklagede Svenborg Kommunes afgørelse til Planklagenævnet, idet de bl.a. gjorde gældende, at sommerhusets ringe stand var en følge af manglende vedligeholdelse frem for oversvømmelse. Planklagenævnet opretholdt ved afgørelse af 25. september 2020 kommunens afgørelse og anførte bl.a., at kommunen med rette havde anset sig for forpligtet til at genoptage sagen på baggrund af den indhentede tilstandsrapport, og at kommunen havde haft fornøden hjemmel til at give dispensation fra lokalplanen, da forudsætningerne for en dispensation var opfyldt. A og B anlagde herefter sag mod Planklagenævnet, og C indtrådte som hovedintervenient med påstand om, at A og B skulle anerkende gyldigheden af afgørelserne fra Svenborg Kommune og

Planklagenævnet. Byretten lagde til grund som ubestridt, at lokalplanen indeholdt hjemmel til at give dispensation til nedrivning og genopførelse efter ”stormskade, brand eller lignende”, og at denne dispensationsadgang også omfattede oversvømmelse, der havde medført væsentlig skade. Byretten fandt, at det var berettiget at lægge vægt på tilstandsrapporten, når det skulle vurderes, om ejendommen havde været udsat for en begivenhed, der måtte være omfattet af dispensationsadgangen i lokalplanen. På grundlag af tilstandsrapporten, vidneforklaringer og oplysninger om oversvømmelseskader på naboejendomme fandt byretten det bevist, at oversvømmelse af sommerhuset havde været medvirkende årsag til skaderne på fundamentet. Byretten bemærkede i den forbindelse, at dispensationsadgangen ikke indeholdt et krav om, at den udefrakommende begivenhed skulle være opstået i umiddelbar tidsmæssig sammenhæng med ansøgningen om dispensation, eller at ejendommens forfald alene skulle skyldes en udefrakommende begivenhed. På denne baggrund fandt byretten det godtgjort, at en udefrakommende begivenhed havde berettiget Svendborg Kommune til at meddele dispensation som sket. Byretten frifandt herefter Planklagenævnet og gav C medhold i sin anerkendelsespåstand.



RET TEN I SVENDBORG DOM

afsagt den 3. januar 2023

Sag BS-12077/2021-SVE

A

(advokat Thomas Grønbek Andersen)

og

B

(advokat Thomas Grønbek Andersen)

mod

Planklagenævnet

(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen)

og

C

(advokat Søren Dalsgaard Jakobsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anni Brix Olesen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget stævning fra A og B den 24. marts 2021.

Sagen drejer sig om en afgørelse om dispensation til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus, som Svendborg Kommune har givet den 4. april 2018. Afgørelsen er påklaget til Planklagenævnet. Planklagenævnet har truffet afgørelse om ikke at give medhold i klagen. Denne sag er en prøvelse heraf.

C har udtaget stævning og er indtrådt som hovedintervenient, den 17. august 2021.

A og B har nedlagt påstand om, at Planklagenævnet tilpligtes at anerkende, at Svendborg Kommunes dispensation fra lokalplan nr. 50a, sommerhusområde ved Vejnavn1, § 3.2 til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på adressen Adresse1, 5882 Vejstrup, af 4. april 2018, er ugyldig.

Overfor C – hovedintervenienten – har A og B nedlagt påstand om frifindelse.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse

C har nedlagt påstand om, at B og A skal tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020 i klagesag om Svendborg Kommunes dispensation til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på Vejnavn1, Vejstrup med sagsnr.: 18/06090 er gyldig, og at B og A skal tilpligtes at anerkende, at Svendborg Kommunes dispensation fra lokalplan nr. 50a, sommerhusområde ved Vejnavn1, § 3.2, til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på matr. nr. X, beliggende Adresse2 5882 Vejstrup (Enhed: Adresse1), af 4. april 2018 er gyldig

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

Oplysningerne i sagen

Af Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020 fremgår:

”AFGØRELSE

i klagesag om Svendborg Kommunes dispensation til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på Vejnavn1, Vejstrup

Svendborg Kommune har den 4. april 2018 givet dispensation fra lokalplan nr. 50a, sommerhusområde ved Vejnavn1, til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på adressen Adresse1 5882 Vejstrup.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

1. Klagen til Planklagenævnet

En genbo klagede den 10. april 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 17. maj 2018 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at kommunen ikke burde have genoptaget sagen, at dispensationen er i strid med lokalplanens principper, at der ikke er nogen særligt udefrakommende begivenhed, som kan begrunde tilladelse efter pkt. 7.12, og at en evt. ret efter lokalplanens pkt. 7.12 er bortfaldet i medfør af planlovens § 56, stk. 4, og passivitet.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører et sommerhus, som ligger på adressen Adresse1 5882 Vejstrup. Sommerhuset ligger i første række mod stranden og ligger ca. i kote X

Sommerhuset er omfattet af lokalplan nr. 50a, sommerhusområde ved Vejnavn1, som er vedtaget i 2005.

Sommerhuset ligger i delområde Z

I bilag 1 til lokalplanen indgår en oversigt over husnumre med nuværende størrelse på beboelse, terrasse, kælder og skur samt fremtidigt opnåeligt bo-ligareal og skurareal. Sommerhuset på Adresse1 er på dette kortbilag an-givet til 38 m², og det fremtidige opnåelige bolig- og skurareal udgør 53 m².

Lokalplanen fastsætter i pkt. 1 om lokalplanens formål:

1.1. Lokalplanen har til formål at sikre:

- at delområde Z og Æ forbliver byzone/sommerhusområde
- at områderne disponeres i overensstemmelse med nærværende lokal-plans retningslinjer.

Lokalplanen fastsætter bl.a. i pkt. 3.2 om områdets anvendelse:

3.2 Der må ikke opføres nye boliger i lokalplanområdet. Der kan dog efter stormskade, brand eller lignede på eks. bebyggelse tillades genopførelse af samme bolig og bygningsareal som det eksisterende, placeret efter lokalplanens bestemmelser. Jvf. punkt 7.12.

Lokalplanen fastsætter bl.a. i pkt. 7 om bebyggelsens omfang og placering:

7.1 Yderligere bebyggelse kun finde sted i delområde Z ved de sommerhuse, der i vedlagte skemaer, bilag 1 har fået tildelt m² til udvidelse og uden for de udlagte udsigtsarealer, se kortbilag. [...]
[...]

7.12 I særlige tilfælde (stormskade, brand eller lignende) kan eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet tillades nedrevet og genopført med samme bolig og bygningsareal som det eksisterende, placeret efter lokalplanens bestemmelser.
[...]

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Svendborg Kommune gav den 26. oktober 2017 afslag på dispensation til nedrivning af det eksisterende sommerhus og opførelse af et nyt sommerhus på Adresse1 5882 Vejstrup.

Som begrundelse for afslaget på dispensation henviste kommunen bl.a. til, at det ikke var tilstrækkeligt dokumenteret, at sommerhusets beskadigede tilstand skyldtes en udefrakommende hændelse, som f.eks. en stormflod.

Kommunen modtog den 10. januar 2018 en ansøgning fra ejeren af sommerhuset om genoptagelse af kommunens afgørelse af 26. oktober 2017 om afslag på dispensation. Ejeren af sommerhuset havde bl.a. til anmodningen om genoptagelse vedlagt nye oplysninger i form af en tilstandsrapport samt et tillæg til tilstandsrapporten. Følgende fremgik bl.a. af tilstandsrapporten:

På baggrund af vores besigtigelse med henvisning til fotoregistreringen med tilhørende beskrivelse i afsnittet 3.1 - Registrerede forhold, er det vores opfattelse

- *At sommerhuset anses for værende uegnet som sommerhus/helårs-bolig.*
- *At sommerhuset er i så byggeteknisk dårlig stand som følge af naturlige ælde og nedslidning, samt opført af utidssvarende bygningskonstruktioner/-bygningdele*
- *At en teknisk opdatering af sommerhuset, jf. Bygningsreglement 2015, for fortsat, at kunne anvende ejendommen som sommerhus/helårs bolig ikke er mulig grundet følgende væsentlige forhold:*
- *At det eksisterende grundstykke er det lavest beliggende i sommerhusområdet Vejnavn1, og har ofte været oversvømmet ved højoande og stormflod som følge heraf.*
- *At Funderingsdybde på den ældste del af sommerhuset er registreret til cirka 450 mm under terræn, registreret ved simpel frigravning af det eksisterende fundament, efterfulgt af opmåling*
- *At der blev registreret bevægelsesrevne i fundament i facade mod nord og syd ved/omkring den østvendte gavl, opstået som følge af ovenstående forhold, idet der erfaringsmæssigt opstår bevægelser i fundamentet, særligt i den kolde periode, og perioder med frost, da frostfri dybde er 950 mm, samt opstået som følge af, at grunden i perioder står undervand som følge af højoande.*

Kommunen genoptog herefter sagen, idet kommunen vurderede, at de nye oplysninger i sagen var så væsentlige, at de kunne føre til et ændret resultat.

2.3. Afgørelsen, der er klaget over

Svendborg Kommune traf den 4. april 2018 bl.a. afgørelse om dispensation fra lokalplanens pkt. 3.2 til nedrivning af det eksisterende sommerhus samt opførelse af et nyt og større sommerhus på ejendommen.

Det fremgik af afgørelsen, at det eksisterende sommerhus på ejendommen var opført i 1933, og at det nye sommerhus på 52,8 m² er større end det eksisterende. Kommunen henviste til, at det efter lokalplanens pkt. 7.1 og kortbilag 1 er muligt at opføre et sommerhus med et boligareal på 53 m², hvorfor det nye sommerhus ikke overstiger det fremtidige opnåelige boligareal, som lokalplanen tillader. Det var kommunens vurdering, at det ville være fordyrende for byggeriet, hvis sommerhuset først skulle opføres med samme bygningsareal som det eksisterende sommerhus, og derefter ombygges/tilbygges til de ønskede kvadratmeter i overensstemmelse med pkt. 7.1 og bilag 1. Kommunen gav på den baggrund tilladelse til, at sommerhuset ved opførelsen blev større end det eksisterende.

Kommunen vurderede i afgørelsen, at det var tilstrækkeligt dokumenteret, at sommerhusets fundament var beskadiget som følge af gentagne oversvømmelser på grunden, og at beskadigelserne af fundamentet var af et sådant omfang, at det ikke kunne genanvendes og eller renoveres. Det forhold, at sommerhuset ifølge tilstandsrapporten anses som værende uegnet som bolig, og at dette primært skyldes manglende vedligehold, naturlig ælde og nedslidning, samt utidssvarende bygningskonstruktioner, indgik i kommunens vurdering. Kommunen tillagde det dog betydelig vægt, at en anvendelse af sommerhuset til beboelse, ville kræve en renovering/vedligeholdelse, og at en gennemførelse heraf ikke ville være forsvarlig, idet fundamentet ikke er fundet egnet hertil.

Som begrundelse for kommunens afgørelse henviste kommunen til, at en dispensation til opførelse af et nyt sommerhus er med til at sikre lokalplanens formål om, at delområde Z forbliver et sommerhusområde. Kommunen lagde vægt på, at såfremt der ikke, som følge af skader fra udefrakommende hændelser, kan gives tilladelse til nyopførelse, må det antages at sommerhusområdet på sigt vil kunne ophøre med at eksistere. Kommunen lagde desuden vægt på, at der ikke opføres yderligere boliger i lokalplanområdet, men at der er tale om en genopførelse af den samme bolig, dog med en anden udformning. 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 10. april 2018. Klageren har uddybet klagen den 5. januar, 21. maj, 17. samt 20. august 2018. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 17. maj og 14. juni 2018. Derudover er ejeren af ejendommen kommet med bemærkninger til klagen den 8. august 2018.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Kommunens genoptagelse

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der ikke i tilstandsrapporten er oplysninger, som kan give anledning til nogen ændret vurdering, hvorfor sagen ikke burde være genoptaget, og afslaget skulle have været fastholdt.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at kommunen havde pligt til at genoptage sagen til fornyet behandling. Kommunen henviser til, at de nye oplysninger i tilstandsrapporten var væsentlige, idet rapporten belyste omfanget af skaden, årsagen og følgevirkningerne i en sådan grad, at der var en vis sandsynlighed for kommunens afgørelse kunne føre til et ændret resultat.

2.4.3. Manglende hjemmel til dispensation

Klagerens bemærkninger

Klageren henviser til, at oplysningen i tilstandsrapporten om, at bygningen ofte har været oversvømmet ved højvande, ikke kan være noget, som tilstandsrapportøren selv har kunnet konstatere, og bemærkningen må antages alene at bero på ejerens oplysninger. Klageren henviser desuden til, at de har boet i området i 25 år, og at der kun én gang, i 2006, har været oversvømmelse i området, hvor adskillige ejendommen blev oversvømmet. Klageren bemærker desuden, at der i de seneste mange år ikke er blevet udført vedligeholdelsesarbejde på ejendommen.

Det er således ifølge klageren ikke dokumenteret, at der skulle have været oversvømmelser efter 2006, og selvom denne oversvømmelse og evt. tidligere oversvømmelser kan have medført skader, så er dette ikke den primære årsag til bygningens nuværende ringe stand. Andre ejendomme i området må nemlig antages også at have været oversvømmet i tilsvarende omfang uden at have lidt skade, som ikke er genoprettet. Der er således ikke tale om ødelæggelser som følge af oversvømmelse og slet ikke som følge af en pludselig udefra kommende hændelse i lokalplanens pkt. 7.12's forstand, men derimod manglende vedligeholdelse, herunder særligt vedligeholdelse i umiddelbar forlængelse af de påberåbte oversvømmelser.

Det forhold, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde, er uden betydning for vurderingen, idet ødelæggelser der følger af bygningens uhensigtsmæssige konstruktion ikke er omfattet af lokalplanens pkt. 7.12, uanset om forholdet ikke kan anses for ulovligt pga. af opførelsestidspunktet, ligesom det i øvrigt må antages, at have været muligt at afhjælpe dette forhold.

Klageren anfører desuden, at en dispensation til opførelse af nyt byggeri vil være i strid med lokalplanens formål, medmindre dispensationen kan rummes inden for den kompetence, der tillagt kommunen i lokalplanens pkt. 3.2, 2. pkt., jf. pkt. 7.12, og under forudsætning af, at der bliver tale om samme bolig og bygningsareal placeret efter lokalplanens bestemmelser. Dette er ikke tilfældet, og tilladel-

sen er således i strid med lokalplanens formål, idet der planlovens § 19 kun kan gives tilladelse, hvis der eksisterer en ret efter pkt. 3.2.

Klageren henviser til, at der ifølge Naturklagenævnets sædvanlige praksis om tilladelse til genopførelse efter brand, storm, mv., ikke meddeles dispensation på grundlag af forfald, som skyldes manglende vedligeholdelse, idet et ethvert nedrivningsforbud i så fald kunne omgås.

Klageren bemærker desuden, at hele sommerhusområdet som sådan ikke står i risiko for at forsvinde. Der er i området mange bygninger, som trods høj alder og u hensigtsmæssige gammeldags konstruktioner fortsat står i god vedligeholdelsesstand, og der er intet grundlag for at antage, at en håndhævelse af pkt. 7.12, skulle medføre, at det ikke fortsat kan være sådan.

Klageren anfører endelig, at den ønskede udformning er i strid med lokalplanen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at dispensationen er givet efter en konkret vurdering af, at afgørelsen falder under kompetencenormen i lokalplanens pkt. 3.2. Det er kommunens vurdering, at fundamentet er et eksisterende lovligt forhold, hvorfor det er omfattet af kompetencenormen, som muliggør dispensation, når skaderne med en vis sandsynlighed er opstået på baggrund udefrakommende hændelser. Dertil kommer, at skaderne medfører, at det ikke er muligt at anvende sommerhuset til bolig, da det ikke er muligt at renovere andre skader på grund af det beskadigede fundament.

Kommunen finder det tilstrækkeligt dokumenteret, at ødelæggelserne er afstedkommet af udefrakommende hændelser i form af stormflod og oversvømmelser. Kommunen henviser til, at der i tillægget til tilstandsrapporten er anført, at der er drænende sandjord, som bortleder tag- og regnvand fra sommerhuset, og at dette derfor ikke er hovedårsagen til den opståede skade på fundamentet, og at den bygningssagkyndige samtidig har vurderet, at det i stedet har været en medvirkende faktor, at området ofte har været oversvømmet ved højvande og stormflod.

Kommunen er enig med klager i, at der ikke er dokumenteret oversvømmelser eller stormflod ved det pågældende sommerhus siden 2006. Men kommunen fastholder sin vurdering af, at det alligevel er tilstrækkeligt dokumenteret, at skaderne også er afstedkommet af udefra kommende hændelser. Kommunen bemærker i den forbindelse, at bevægelsesrevner som følge af frostska der på et fundament ikke nødvendigvis vil fremkomme synlige i nær sammenhæng med f.eks. en oversvømmelse, da skaden beror på efterfølgende bevægelser i fundamentet.

Derudover er kommunen klar over, at sommerhusets generelle tilstand er dårlig som følge af naturlig ælde og manglende vedligehold, hvorfor dette forhold ikke er tillagt vægt ved afgørelsen. Kommunen anfører i den forbindelse, at selvom naturlig ælde og slid er hovedårsagen til, at sommerhuset ikke kan anvendes til

beboelse, så følger det også af tilstandsrapporten, at sommerhusets dårlige stand også skyldes utidssvarende bygningsdele. Kommunen er derfor ikke enig med klagerens opfattelse af, at årsagen til, at sommerhuset ikke kan anvendes til beboelse, kun skyldes naturlig ælde og slid.

Kommunen bemærker desuden, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten har vurderet, at fundamentet er beskadiget i en sådan grad, at det ikke kan udbedres eller genanvendes, og at den byggesagkyndige ikke anser det for muligt at understøbe, som klager har henvist til i sin klageskrivelse.

2.4.4. Planlovens § 56, stk. 4, og passivitet

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at en evt. ret efter lokalplanens pkt. 7.12, er bortfaldet i medfør af planlovens § 56, stk. 4, og passivitet, idet bygningen i en længere årrække har været i den samme ringe stand, som den er nu.

Ejerne af ejendommen burde således senest i 2009 have indgivet en ansøgning om tilladelse til nedrivning og genopførelse, hvis man med henvisning til en påstået oversvømmelse i 2006 ville påberåbe sig lokalplanens pkt. 3.2, jf. pkt. 7.12, som hjemmel for tilladelse.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at retten til dispensation ikke bortfalder efter 3 år som følge af planlovens § 56, stk. 4. Kommunen henviser til, at kerneområdet for § 56, stk. 4, er rettigheder i form af eksisterende anvendelse af en ejendom, hvor denne bliver omfattet af en lokalplan, der foreskriver en anden anvendelse mv. af ejendommen. Det er derfor kommunens opfattelse, at § 56, stk. 4, ikke omhandler retten til dispensation efter en lokalplan, da dette ikke er en såkaldt hidtidig ret.

Ejerens bemærkninger

Ejeren af sommerhuset anfører, at retten til dispensation ikke er bortfaldet efter planlovens § 56, stk. 4. Klageren henviser til, at den nævnte bestemmelse regulerer konsekvenserne af kontinuitetsbrud i udnyttelsen. Denne situation kan ikke sammenlignes med nærværende sag, hvor en manglende udnyttelse ikke vil afskære en anvendelse af ejendommen i overensstemmelse med den hidtidige anvendelse. Hertil kommer, at der på intet tidspunkt har været et ophold/kontinuitetsbrud i anvendelsen, hvilket som nævnt er et krav for at bringe § 56, stk. 4, i anvendelse.

Ejeren af sommerhuset anfører desuden, at der ikke foreligger passivitet.

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.

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at genoptage sin tidligere afgørelse.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation fra lokalplanen.

3.2. Kommunens genoptagelse

3.2.1. Generelt om genoptagelse

En kommune, der tidligere har truffet afgørelse i en sag, har pligt til at genoptage sagen og vurdere den på ny, hvis en af følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Hvis der er nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis oplysningerne havde foreligget ved kommunens tidligere stilling-tagen til sagen.
- 2) Hvis kommunen ved den tidligere behandling af sagen har begået væsentlige sagsbehandlingsfejl.
- 3) Hvis der er væsentlige nye retlige forhold, f.eks. hvis domstolene i en tilsvarende sag har underkendt kommunens fortolkning eller praksis.

3.2.2. Planklagenævnets vurdering

Svendborg Kommune gav den 26. oktober 2017 afslag på dispensation. Afgørelsen var bl.a. begrundet i, at det ikke var tilstrækkeligt dokumenteret, at sommerhusets beskadiget tilstand skyldtes en udefrakommende hændelse, som f.eks. en stormflod.

Ejeren af ejendommen anmodede herefter kommunen om genoptagelse og indsendte i den forbindelse en tilstandsrapport som et tillæg hertil om de faktiske forhold, herunder årsagen til de faktiske forhold.

Planklagenævnet finder, at der med anmodningen om genoptagelse er kommet nye faktiske oplysninger, som med en vis sandsynlighed ville kunne medføre et andet resultat. Det er ikke et krav, at det med sikkerhed vil kunne medføre et andet resultat, da dette netop er den vurdering, som skal foretages i forbindelse med den genoptagne sagsbehandling.

Kommunen var derfor forpligtet til at genoptage sagen på baggrund af tilstandsrapporten samt tillægget hertil vedrørende sommerhuset.

3.3. 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.

En bestemmelse i en lokalplan kan være formuleret som en dispensationsbestemmelse², som giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret sådan, at hovedreglen er et forbud, men at kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at

tillade bestemte dispositioner. Bestemmelsen kan også være formuleret som en hovedregel om, at en disposition er umiddelbart tilladt, men med en mulighed for kommunen til efter en konkret vurdering at tillade også andre dispositioner. Kommunens udnyttelse af en dispensationsbestemmelse skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og efter bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

I en lokalplan kan der desuden optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 18. Dette udgør en dispensationsbestemmelse, hvor hovedreglen er et forbud, men hvor kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade nedrivning/ombygning/ændring.

Planklagenævnet opfatter lokalplanens pkt. 3.2, sammenholdt med lokalplanes pkt. 7.12, som en dispensationsbestemmelse. Dette betyder, at den konkrete nedrivning og genopførelse af sommerhuset kræver tilladelse/dispensation efter lokalplanen.

3.4. Mulighed for at give dispensation

3.4.1. Reglerne om muligheden for at give dispensation

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

I det omfang, der er fastsat en dispensationsbestemmelse i lokalplanen, har det været forudsat i forbindelse med vedtagelsen af planen, at der vil kunne dispenseres i forhold til de pågældende krav. En udnyttelse af en dispensationsbestemmelse er derfor som klart udgangspunkt ikke i strid med planens principper.

En kommune kan i visse tilfælde begrænse sin dispensationskompetence efter planlovens § 19 i dispensationsbestemmelser i lokalplaner. Har en kommune i en lokalplan indsat en dispensationsbestemmelse, og det af denne dispensationsbestemmelse fremgår, at kommunen kan give tilladelse/dispensation til bestemte forhold under forudsætning af, at bestemte betingelser er opfyldt, eller under forudsætning af, at dispensationen ikke overstiger en bestemt grænse, vil kommunen ikke kunne give en dispensation efter dispensationsbestemmelsen, der går ud over de betingelser eller begrænsninger, som fremgår af dispensationsbestemmelsen.

3.4.2. Lokalplanens pkt. 3.2, sammenholdt med pkt. 7.12

Dispensationsbestemmelsen i pkt. 3.2, sammenholdt med pkt. 7.12, er formuleret sådan, at kommunen kan tillade, at eksisterende bebyggelse kan nedrives og genopføres under forudsætning af, at der er tale om et særlige tilfælde (stormskade, brand eller lignende), og at genopførelsen sker med samme bygningsareal som det eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsen i pkt. 3.2, og pkt. 7.12, angiver således, under hvilke forudsætninger kommunen kan tillade, at der sker nedrivning og genopførelse af sommerhuset, dvs. under hvilke forudsætninger der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse i pkt. 3.2, om, at der ikke må opføres nye boliger i området. Der kan herefter kun meddeles dispensation, hvis disse forudsætninger er opfyldt.

Med hensyn til forståelsen af "særlige tilfælde" fremgår det af bestemmelsen, at det kan være stormskade, brand eller lignende. Denne opregning er ikke udtømmende, og det må antages, at den også omfatter oversvømmelser.

Ud fra de nævnte eksempler må det antages, at "særlige omstændigheder" ikke omfatter en situation, hvor et sommerhus er undergået almindeligt forfald, som alene skyldes manglende vedligeholdelse.

Det fremgår ikke af bestemmelsen, at ønsket om nedrivning og genopførelse skal være affødt af pludseligt opståede skader. Der er således ikke noget i bestemmelsen, som er til hinder for, at en sådan ansøgning sker som følge af skader, som først viser sig længe efter f.eks. en storm, brand eller oversvømmelse.

Det fremgår heller ikke af bestemmelsen, at der kun kan gives dispensation, hvis sommerhusets forfald *alene* skyldes storm, brand eller lign. Det må dog antages at være en betingelse, at en sådan begivenhed er en medvirkende faktor.

Det fremgår af sagens oplysninger, at der er drænende sandjord, som bortleder tag- og regnvand fra sommerhuset, og at der er bevægelsesrevner i fundamentet. Kommunen har på baggrund af tillægget til tilstandsrapport samt dræningsforholdene vurderet, at disse revner er opstået bl.a. som følge af oversvømmelse.

Planklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens skønmæssige vurdering heraf. Forudsætningen om, at der skal være tale om et "særligt tilfælde", er således opfyldt.

Angående forudsætningen om bygningsarealet, bemærker nævnet, at det fremgår af lokalplanens pkt. 7.1, jf. lokalplanens bilag 1, at det fremtidige opnåelige bolig- og skurareal på Adresse¹ 5882 Vejstrup, er 53 m². Nævnet finder ikke, at lokalplanens pkt. 3.2, sammenholdt med pkt. 7.2, er til hinder for, at der samtidig med genopførelsen også sker en udvidelse i overensstemmelse med pkt. 7.1.

Kommunen havde således hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens pkt. 3.2, jf. pkt. 7.12, til nedrivning og opførelse af et nyt sommerhus, som er større

end det tidligere eksisterende sommerhus, da forudsætningerne for en dispensation er opfyldt.

Nævnet bemærker desuden, at det er uden betydning for sagen, hvorvidt ejeren af sommerhuset har udvist passivitet, idet planlovens § 56, stk. 4, omhandler en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er *i strid* med f.eks. en lokalplan, f.eks. på baggrund af en tidligere meddelt dispensation, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag. Der er heller ikke i øvrigt begrænsninger i planloven i forhold til, på hvilket tidspunkt der kan ansøges om dispensation fra en lokalplan.

3.5. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Svendborg Kommunes afgørelse af 4. april 2018 om dispensation fra lokalplan nr. 50a, sommerhusområde ved Vejnavn1, til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på adressen Adresse1 5882 Vejstrup."...

Forklaringer

A har forklaret, at han er kommet i sommerhusområdet ved Vejnavn1 hele sit liv. Han købte hus i området første gang i 1975, hvor han købte huset beliggende Adresse8. Dette sommerhus er efterfølgende solgt. I 1994 købte han sommerhuset Adresse4, og i 2008 købte han tillige huset Adresse9. Da han købte sommerhuset Adresse9 kunne han se hen over det hus, der er beliggende Adresse1 hvilket ejes af C.

Han og hans ægtefælle bor i sommerhuset fra påske og til efterårsferien, og kommer der også en til to gange om ugen i vinterhalvåret. Der er et beboernetværk i området således, at de bliver ringet op, hvis noget groft går for sig. Området har været oversvømmet en gang - nemlig den 1. november 2006. Det er den eneste gang, der har været oversvømmelse, siden han købte det første sommerhus i 1975. Oversvømmelsen skete om aftenen og havde en varighed af ca. 12 timer. Da han kom på stedet næste morgen, var vandet ved at løbe tilbage. Deres sommerhus ligger i anden række. Der var skade på sommerhuset i nummer 4 – som ligger i første række til vandet - idet der var trængt vand ind. Gulvet havde udvidet sig, hvilket medførte, at væggene blev pressede ud. Huset blev efterfølgende revet ned og genopført. Der var også skader efter oversvømmelsen på ejendommen Adresse3. Også dette hus blev revet ned og genopført. Som han husker det, skete ombygningen/genopførslen lige efter 2006. I deres hus Adresse4, var der også vand i bygningen. Isoleringen opsugede vandet, og det blev derfor beskadiget. Stormrådet trådte til, men det tog lang tid, før de fik en egentlig skadebehandling. Ham bekendt har ejerne af Adresse1 ikke anmeldt eller indrapporteret skade til Stormrådet. Han går ud fra, at dette betød, at der ikke havde været vandskade på huset.

Generelt står der ikke vand på grundene i området, idet jordbunden er sand. De bor ganske tæt ved ejendommen Adresse1 der ligger i første række til van-

det. Der er en grusvej med en brede på 2-3 meter imellem dem. Der er i området tale om gamle huset, der skal vedligeholdes. Det spiller også ind, at husene ligger lige ud til vandet, hvorfor de oftere skal males. I området er sommerhusene generelt godt vedligeholdte. Han har kun set ^C male sommerhuset en gang, siden hun overtog det i 2003. Forud for ^C overtog sommerhuset, boede hendes farmor i huset. Han har kun set ^C være på stedet 2 til 3 gange om året, og han har ikke set, at der har været overnattet i huset.

I forbindelse med oversvømmelsen i 2006 var det muligvis også vandskade på ejendommen på Adresse5 . Adresse5 er en højere beliggende grund, så måske trængte vand ikke så meget ind der. Huset har det samme ydre udseende fra 2006 og frem til nu.

Vidnet ^D forklarede, at sommerhuset Adresse1 , har været i hans hustrus families eje siden 1943. Dengang købte hans hustru, ^C s, farmor og farfar sommerhuset. De brugte det hver weekend. ^C overtog sommerhuset i 2003. De har ikke benyttet huset særlig ofte siden da. Husets stand muliggjorde ikke længere ophold på stedet. Efter de har fået et nyt hus opført i 2019, har de været der mere end før – måske 2-3 gange om året.

Sommerhuset er placeret ganske tæt på vandet i første række. Der er måske 25-30 meter til vandet afhængig af vandstanden. Afstanden til vandet, hvis der er højvande, kan være ned til 10-12 meter. Grunden ligger lavt i terrænet. Det gamle hus havde nærmest karakter af et badehus. Der var tale om, at huset var meget lille, og at faciliteterne ikke var tidssvarende.

Det er hans opfattelse, at der har været oversvømmelse i området i 1983, 1985 og 1995. Der var en oversvømmelse i november i 2006, hvor der var meget vand i området. Stilling1 for Elsehovedforeningen, ^E - der var den daværende ejer af Adresse6 - har fortalt, at der stod 80 cm vand op ad væggen på tilbygning på deres hus, Adresse1 Sandsynligvis har vandet også stået op over gulvbrædderne i hele huset. Han og hans ægtefælle kom først senere på året til stedet. De kunne da konstatere, at der var mudder i både badeværelse og skuret. Han husker ikke, hvornår præcis de besøgte sommerhuset efter oversvømmelsen. De var på dette tidspunkt flyttet til Norge, hvor de havde deres liv og havde meget andet at tænke på end netop sommerhuset. Han har fået oplyst af ^E , at hans hus - Adresse6 - havde så store skader efter oversvømmelsen, at han var nødt til at bygge et helt nyt hus. Han er også bekendt med, at ejendommen Adresse3 blev revet ned, idet den var så kraftigt vandskadet, at den ikke kunne renoveres. De anmeldte ikke vandskaden til hverken forsikringen eller Stormrådet. De tænkte slet ikke over det. De havde så mange andre ting i spil i deres liv, at det ikke fyldte.

Han er bekendt med, at der også i 1995 var oversvømmelse. Han var dels på stedet og besigtigede ødelæggelserne dengang, og det fremgår også af "Elsehovedbogen". Han har fået oplyst fra ejeren af Adresse3 at der også i 2015/16 var så høj en vandstand, at der lå strandsand op imellem husene. Han går derfor ud fra, at der også har været vand oppe på grunden. I januar 2019, imens de byggede det nye hus, var der to gange vand så højt oppe, at der var oversvømmelse. Der var dengang også oversvømmelse på ejendommen Adresse3

De har ikke fået besked fra bestyrelsen om, at de skulle foretage vedligeholdelse. E har oplyst, at det er der andre ejere, der har fået. De har kun brugt sommerhuset som et badehus/strandhus, idet der var så mange mangler, at det ikke var muligt at bo der.

Han har aldrig talt med ingeniør F, der har lavet tilstandsvurderingen af huset forud for, at det blev revet ned. Der blev udarbejdet en geotekniskrapport i forbindelse med, at de byggede det nye hus.

Det er ikke hans opfattelse, at der er dige foran huset. Der er nogle sten og nogle sandsække, og så er der plantet hyben foran huset ned mod vandet.

De rev det gamle sommerhus ned i november 2018, og byggede herefter et nyt hus, der var færdig i juni 2019.

Ingeniør F forklarede, at han er leder af byggeafdelingen hos OBH. Han har 25 års erfaring i forbindelse med at udarbejde tilstandsvurderinger og tilstandsrapporter på større ejendomme. Det er ham, der har udarbejdet tilstandsvurdering og tillæg til samme, vedrørende ejendommen Adresse1. Han har besigtiget huset en gang, før han udarbejdede rapporten, og en gang mere inden rapporten blev afleveret. Han har ikke fortaget besigtigelse i forbindelse med tillægget. Han fik oplyst af arkitekt G, at der har været vand på grunden. Han har ikke selv set vand på grunden.

Da han undersøgte krybekælderen, kunne han se, at der havde stået vand under bygningen i krybekælderen. Det kunne han se på spor i sandaflejringerne i krybekælderen. Dette understøttede ham i, at der havde været vand under huset. De sandaflejringer, der var i krybekælderen, kan ikke hidrøre fra tagvand, der ikke er behørigt afledt. Selvom han ikke har skrevet det specifikt i tilstandsvurderingen, så husker han, at bunden i krybekælderen bar præg af, at der havde stået vand der.

Han kan ikke specifik vurdere om oversvømmelsen i 2006 har sat spor i ejendommen. Der var skader på huset, der generelt fremstod dårligt vedligeholdt og nedslidt. Huset var efter hans opfattelse udtjent og var ikke til andet end at brække ned. Han har taget fotos af det, som han fandt relevant.

Han har anført, at funderingen er mangelfuld. Det ville ikke være muligt i forbindelse med en renovering at ændre på selve funderingen og fundamentet. Man kan ikke vedligeholde sig ud af et dårligt fundament, og der ville ikke kunne udføres en understøbning, idet det eksisterende fundament ikke ville kunne klare dette.

Han blev bestilt til at udføre vurderingen af arkitekt G, og han har kun talt med ham og ikke med ejendommens ejere. Han har ikke set fotos af oversvømmelse, men kun fået dette oplyst af arkitekt G. Han vil ikke have kunne beskrive noget om oversvømmelse, hvis han ikke havde fået oplysninger herom. Hvis de oplysninger, som han havde fået om, at der havde været oversvømmelse, ikke kunne understøttes i det han faktisk konstaterede på ejendommen, ville han ikke have anført det i vurderingen. Oplysningerne om oversvømmelse passede med det, han så på stedet. Efter hans opfattelse var ejendommen ikke brugbar, som den var, og den kunne ikke renoveres. Ejendommen var udtjent, og almindelig vedligeholdelse med maling og lignede, ville ikke fundamentalt kunne have ændret på dette.

Arkitekt G har forklaret, at han blev antaget som arkitekt i begyndelsen af 2016 til at projektere et sommerhus på stedet. Han mødtes med C og D i januar 2016, og han begyndte at søge tilladelser. I forbindelse med, at der skulle gives dispensation fra lokalplanen, bestilte han tilstandsvurdering og tillægget. Der var tale om, at Svendborg kommunen i første omgang havde afvist at give dispensation til nedrivning og til at bygge et nyt hus. Han aftalte med Svendborg kommune, at der skulle indhentes en uvilrig/udefrakommende vurdering af forholdene. Han antog derfor F. Han fortalte F, at der tidligere havde været oversvømmelse på ejendommen. Han mødtes med F på stedet og gav ham disse oplysninger. Han havde fået oplysninger om oversvømmelse dels fra C og D og dels fra Elsehovedforeningens Stilling1, E. Han havde talt en del med E og havde herunder fået at vide, at ejendommen Adresse3 og Adresse6 var nybygget efter stormfloden i 2006.

Han kendte kun til den oversvømmelse, der havde været i 2006. Under byggeprocessen i januar 2019, indtraf der dog to oversvømmelser. Hele området stod under vand, især ved ejendommene beliggende Adresse3 og 1 var der meget vand. Der er tale om, at disse to grunde er de laveste beliggende i området. Han har tillige fået oplyst af ejeren af Adresse5, at de også havde haft en vand-skade.

Det gamle hus på ejendommen Adresse1 var særligt udsat i det, det var beliggende på den laveste grund i hele området. Han fik udarbejdet geotekniskundersøgelser i forbindelse med opførsel af det nye hus, og det viste sig, at der skulle pælefunderes, idet det faste jordlag var 2,70 meter nede. Dette be-

kræftede ham yderligere i, at det gamle fundament ikke var tilstrækkeligt, og at revnerne i fundamentet skyldes manglende behørig fundering.

Han er enig i de vurderinger, der er i tilstandsvurderingen og i, at det gamle fundament ikke bygningsteknisk forsvarligt kunne genanvendes. Hvis man havde forsøgt at understøtte det eksisterende fundament, ville det have medført, at fundamentet var styrtet sammen. Det er hans opfattelse, at man ikke havde kunne renovere sig ude af de grundlæggende problemer med det gamle hus.

Han indhentede et tillæg til tilstandsvurdering idet kommunen ønskede, at selve vurderingen blev præciseret.

Parternes synspunkter

A og B har i sit påstandsdokument anført:

- ”2.1. Det gøres gældende, at dispensationen af 4. april 2018 er ugyldig, da forudsætningerne i lokalplanens 3.2 for at tillade nedrivning og genopførelse ikke var til stede. Dette støttes på følgende forhold:
- 2.2. Lokalplanens § 3.2 kræver, at sommerhuset er påført skade ved ”stormskade, brand eller lignende”. Herunder følger, at skaden skal være væsentlig, således at nedrivning og genopførelse er nødvendiggjort. I begrebet ”stormskade” og ”lignende” kan der godt kan være tale om oversvømmelse, hvis denne oversvømmelse har medført væsentlig skade.
- 2.3. Det gøres gældende, at sommerhuset ikke er påført en væsentlig skade som følge af ”stormskade, brand eller lignende”. Det eneste konkrete bevis for postulatet, er en rapport, som, udover at have karakter af at være en ensidig indhentet erklæring, delvist erklærer, at sommerhuset grundet slid og ælde og manglende vedligeholdelse, og grundet utidssvarende byggeteknik, ikke er anvendeligt som beboelse, og delvist erklærer, at fundamentet har sat revner grundet ”oversvømmelser og højvande”.
 - 2.3.1. Tilstandsvurderingens konklusion lægger efter ordlyden vægt på, at sommerhuset ofte har været oversvømmet ved højvande og stormflod, hvilket har medført bevægelser i fundamentet, som har medført revner. Den bygningssagkyndige må have lagt vægt på ansøgerens egne mundtlige påstande, idet området ikke har været oversvømmet siden 2006, at grunden alene har stået under vand en gang (ved hændelsen i år 2006). Påstanden er således udokumenteret.
- 2.4. Det gøres gældende, at sommerhusets beskaffenhed i det væsentligste skyldes manglende vedligeholdelse: Ansøger har ikke på noget tidspunkt i sin ejertid på vedligeholdt huset, hvilket billederne – og tillige konklusion - i tilstandsvurderingen til fulde dokumenterer.

- 2.5. Det gøres derudover gældende, at tilstandsvurderingen ikke kan udgøre bevis for at sommerhuset er påført en væsentlig skade på baggrund af en udefrakommende hændelse, idet tilstandsvurderingens formål, jf. ordlyden, var at vurdere, om sommerhuset kunne renoveres bygningsreglementet 2015 eller om ejendommen bør nedrives – og ikke retteligt, om sommerhusets beskaffenhed skyldes en stormskade eller oversvømmelse.
- 2.6. Det gøres gældende, at Retten i Svendborg har hjemmel til at foretage en efterprøvelse af, hvorvidt kommunens dispensation til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus er lovlig.
- 2.7. Det bestrides, at det ved tilstandsvurderingen og ved tillægget til tilstandsvurderingen, er dokumenteret, at sommerhusets fundament er undergået skade som følge af de særlige tilfælde (stormskade, brand eller lignende).
- 2.8. Det bestrides, at det fremgår af tillæg til tilstandsvurderingen, at hovedårsagen til fundamentets tilstand (som ikke byggeteknisk forsvarligt kan genanvendes) skal henføres til de beskrevne oversvømmelser i form af stormflod og højvande, samt at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde.
- 2.9. Af både tillægget til tilstandsvurderingen og selve tilstandsvurderingen lægges det til grund, at området ved højvande ofte har været oversvømmet, udsat for stormflod og des lige. (1)

Det lægges i tillægget slutteligt til grund, at hovedårsagen til fundamentets tilstand skyldes førnævnte forhold, og der konkluderes bl.a. på denne baggrund, at sommerhuset ikke var værdigt til reovering. (2)

Begge forhold bestrides.

- 2.10. Det gøres gældende, at baggrunden for tilstandsvurderingen og tillægget til tilstandsvurderingens konklusioner i det væsentligste bundes i hovedintervenientens egne udsagn om stormflod og oversvømminger.”

Planklagenævnet har i sit påstandsdokument anført:

”Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020 (bilag A) er lovlig og gyldig.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med fejl eller mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Der er ikke med stævningen fremkommet væsentlige, nye oplysninger af betydning for sagen.

4.1 Der kan gives dispensation til nedrivning og genopførelse

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at kommunen havde hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens (bilag 2) pkt. 3.2, jf. pkt. 7.12, til nedrivning og opførelse af et nyt sommerhus, da forudsætninger for dispensation er opfyldt.

Planklagenævnet har med rette har fundet, at lokalplanens pkt. 3.2, jf. pkt. 7.12, er en dispensationsbestemmelse, hvorefter kommunen – uanset forbuddet mod nedrivning og nye boliger i lokalplanområdet – kan tillade, at eksisterende bebyggelse kan nedrives og genopføres under forudsætning af, at der er tale om et særligt tilfælde, herunder stormskade, brand eller lignende.

Planklagenævnet har også med rette fundet, at lokalplanens pkt. 3.2, jf. pkt. 7.12, også omfatter oversvømmelser. Planklagenævnet forstår da også sagen sådan, at der er enighed mellem parterne om, at oversvømmelser også er omfattet af bestemmelsen.

Planklagenævnet har desuden med rette fundet, at der er tale om et "særligt tilfælde" i den konkrete sag. Planklagenævnet har i den sammenhæng med rette lagt vægt på følgende:

Dispensationsbestemmelsen i pkt. 3.2, sammenholdt med pkt. 7.12, er formuleret sådan, at kommunen kan tillade, at eksisterende bebyggelse kan nedrives og genopføres under forudsætning af, at der er tale om et særlige tilfælde (stormskade, brand eller lignende), og at genopførelsen sker med samme bygningsareal som den eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsen i pkt. 3.2, og pkt. 7.12, angiver således, under hvilke forudsætninger kommunen kan tillade, at der sker nedrivning og opførelse af sommerhuset, dvs. under hvilke forudsætninger der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse i pkt. 3.2, om, at der ikke må opføres nye boliger i området. Der kan herefter kun meddeles dispensation, hvis disse forudsætninger er opfyldt.

Med hensyn til forståelsen af "særlige tilfælde" fremgår det af bestemmelsen, at det kan være stormskade, brand eller lignende. Opregningen er ikke udtømmende og må derfor også omfatte oversvømmelser. Ud fra de nævnte eksempler må det dog samtidig antages, at "særlige omstændigheder" ikke omfatter en situation, hvor et sommerhus er undergået almindeligt forfald, som alene skyldes manglende vedligeholdelse.

Det fremgår ikke af bestemmelsen, at ønsket om nedrivning og opførelse skal være affødt af pludseligt opståede skader. Der er således ikke noget i bestemmelsen, som er til hinder for, at en sådan ansøgning sker som følge af skader, som først viser sig længe efter f.eks. en storm, brand eller oversvømmelse.

Det fremgår heller ikke af bestemmelsen, at der kun kan gives dispensation, hvis sommerhusets forfald alene skyldes storm, brand eller lign. Det må dog antages at være en betingelse, at en sådan begivenhed er en medvirkende faktor.

Planklagenævnet har på denne baggrund med rette fundet, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der er tale om en særligt tilfælde i den konkrete sag. Nævnet har i den sammenhæng med rette lagt vægt på, at der er bevægelsesrevner i fundamentet, og at disse revner ifølge sagens oplysninger er opstået bl.a. som følge af oversvømmelse, og at det fremgår af sagens oplysninger, at der er drænende sandjord, som bortleder tag- og regnvand fra sommerhuset.

Der henvises til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at sommerhuset er uegnet til beboelse, og at en renovering ikke er mulig som følge af en række væsentlige forhold, herunder bl.a., at sommerhuset ofte har været oversvømmet ved højvande og stormflod som følge af, at ejendommen er den lavest beliggende i sommerhusområdet (bilag 3, side 5).

Det fremgår desuden af tilstandsrapporten (bilag 3, side 5), og af tillægget til tilstandsrapporten, (bilag B, side 2), at bevægelsesrevnerne i fundamentet bl.a. er opstået som følge af, at fundamentet ikke går ned til frostfri dybde, og at grunden i perioder står under vand som følge af højvande og stormflod.

Af tillægget til tilstandsrapporten (bilag B, side 2) fremgår det også, at hovedårsagen til skaden på fundamentet ikke skyldes tagvand, som ledes og er blevet ledet direkte ud på det omgivende terræn bestående af drænende sandjord.

Planklagenævnet har på den baggrund med rette fundet, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering om, at det er tilstrækkeligt dokumenteret, at fundamentet er beskadiget som følge af gentagne oversvømmelser på grunden, og at årsagen til, at sommerhuset ikke kan anvendes til beboelse, derfor ikke alene skal findes i naturlig ælde og slid eller manglende vedligeholdelse, men også udefrakommende hændelser. Der henvises til kommunens kommentarer til klagen (bilag C).

I forhold til sagsøgernes anbringende om, at den påførte skade skal være væsentlig og nødvendiggøre nedrivning og genopførelse fastholdes det, at lokalplanens pkt. 3.2, jf. pkt. 7.12, ikke fastsætter, at der skal være påført en væsentlig skade som følge af storm, brand eller lignende, eller at ønsket om nedrivning og genopførelse skal være affødt af pludseligt opståede skader. Nævnet har med rette fundet, at en begivenhed som storm, brand eller lign. skal være en medvirkende faktor til den eller de påførte skader, og at dispensation kan gives pga. af følger af skader, som først viser sig længe efter f.eks. en storm, brand eller oversvømmelse. Disse forudsætninger er opfyldt i denne sag.

Det af sagsøgerne anførte om tilstandsrapportens formål betyder ikke, at oplysningerne i rapporten ikke kan lægges til grund i forbindelse med vurderingen af, om betingelserne for dispensation til nedrivning og genopførelse er opfyldt.

Planklagenævnet og kommunen har således med rette lagt vægt på oplysningerne i den sammenhæng.

Sagsøgerne har ikke godtgjort, at oplysningerne i tilstandsrapporten eller tillæget hertil ikke er korrekte. Der er dermed ikke grundlag for at tilsidesætte nævnets afgørelse.

..."

C har i sit påstandsdokument i hovedinterventionssagen anført:

"Hovedintervenienten tilslutter sig den argumentation, som fremgår af punkt 3 i Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020 og punkt 4 i svarskrift i hovedsagen af 19. maj 2021, som således også gøres gældende af hovedintervenienten.

Bevisbyrde og den tilvejebragte dokumentation:

Det gøres overordnet gældende, at Else og A har bevisbyrden for, at Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020 lider af sådanne mangler, at afgørelsen er ugyldig.

Else og A har ikke løftet denne bevisbyrde.

Det er ved tilstandsvurderingen af 22. december 2017 (bilag HI 6) og tillæg til tilstandsvurdering af 29. januar 2018 (bilag HI 7) dokumenteret, at sommerhusets fundament er undergået skade som følge af de "særlige tilfælde" (stormskade, brand eller lignende), som er beskrevet i lokalplanens dispensationsbestemmelse i punkt 3.2, jf. punkt 7.12.

Det fremgår særligt af tilstandsvurderingen af 22. december 2017, at sommerhuset anses for at være uegnet som sommerhus, og at en teknisk opdatering af sommerhuset med henblik på anvendelse til bolig ikke er mulig. Årsagen er blandt andet, at det eksisterende grundstykke er det lavest beliggende i hele sommerhusområdet, og som følge heraf ofte har været oversvømmet ved højvande og stormflod, utidssvarende bygningskonstruktioner og et fundament, der ikke er ført ned til frostfri dybde.

Det fremgår af tillæg til tilstandsvurdering af 29. januar 2018, at hovedårsagen til fundamentets tilstand (som ikke byggeteknisk forsvarligt kan genanvendes) skal henføres til de beskrevne oversvømmelser i form af stormflod og højvande, samt at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde.

Det gøres i forlængelse heraf gældende, at Else og A har bevisbyrden for, at tilstandsvurderingen af 22. december 2017 og/eller tillæg til tilstandsvurdering af 29. januar 2018, som har dannet grundlag for kommunens skønsudøvelse, er forkert eller fejlbehæftet.

Else og A har ikke løftet denne bevisbyrde.

Else og A har således ikke tilvejebragt nye væsentlige oplysninger af betydning for sagen, og der er ikke noget faktuel grundlag for at anfægte den sagkyndiges vurdering af årsagerne til de beskrevne skader på fundamentet m.v.

Else og A har da også indirekte (ved ikke at anfægte Planklagenævnets afgørelse om stadfæstelse af Svendborg Kommunes afgørelse om genoptagelse) erkendt, at tilstandsvurderingen af 22. december 2017 og tillæg til tilstandsvurdering af 29. januar 2018 indeholdte nye oplysninger af så væsentlig betydning, at der ville være en vis sandsynlighed for, at sagen ville få et andet udfald.

Planklagenævnets (retlige) prøvelse:

Else og A har i hovedsagen indbragt Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020 for Retten i Svendborg i medfør af § 3, stk. 4, i lov 2016-12.20 nr. 1658 om Planklagenævnet. Det gøres i forlængelse heraf gældende, at såvel hovedsagen og hovedinterventionssagen har karakter af en prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020.

Planklagenævnet har i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kompetence til at prøve retlige spørgsmål, herunder spørgsmålet om, hvorvidt Svendborg Kommune har haft hjemmel til at dispensere fra lokalplan nr. 50a, sommerhusområde ved Vejnavn1 .

Der ses ikke er være uenighed om, at oversvømmelse kan henføres til kategorien af "særlige tilfælde", jf. udtrykket "lignende".

Det gøres gældende, at spørgsmålet om, hvorvidt skaderne på fundamentet og vand- og fugtskaderne i øvrigt i det konkrete tilfælde kan henføres til de "særlige tilfælde" omtalt i lokalplanens punkt 3.2, jf. punkt 7.12, forudsætter en skønmæssig vurdering, som ikke er bundet af yderligere faste kriterier end det, som fremgår direkte af ordlyden.

Følgende fremgår af Civilprocessen af Bernhard Gomard m.fl., 8. udgave side 38-39:

"Domstolenes efterprøvelse af forvaltningsafgørelser er mere eller mindre dybdegående alt efter karakteren af og retsgrundlaget for den forvaltningsafgørelse, der er tale om at prøve. Intensiteten af domstolenes kontrol afhænger bl.a. af, i hvilket omfang forvaltningen ved sin afgørelse er bundet af retsregler af den type, som domstolene sædvanligvis benytter som grundlag for deres egne afgørelser. Hvor forvaltningsmyndighedens afgørelse ikke er bundet af faste kriterier, men kan træffes ved et skøn ud fra en mere eller mindre bestemt afgrænses kreds af hensyn, er en dybdegående efterprøvelse vanskelig. Domstolene kan her efter omstændighederne kun konstatere, om forvaltningen har fulgt de almindelige retningslinjer, der kan udledes af retsgrundlaget, men kan ikke foretage en prøvelse bestående i, om retten i forvaltningsmyndighedens sted ville have truffet ganske eller nogenlunde

samme afgørelse." (mine understregninger).

Det bestrides i den henseende, at lokalplanens dispensationsbestemmelser i punkt 3.2 og 7.12 skal udfyldes med eller fortolkes som indeholdende et supplerende, uomtalt, kriterie om, at den pågældende hændelse (højvande/oversvømmelse) skal have været den væsentligste årsag eller i øvrigt en væsentlig årsag, når blot der er tale om en medvirkende årsag, dvs. når der foreligger årsagsforbindelse. Til støtte herfor henvises til, at dette ville være en væsentlig indskrænkning af dispensationskompetencen, som ville kræve særlige holdepunkter i ordlyden eller lokalplanens formålsbestemmelse.

Det gøres desuden gældende, at Svendborg Kommunes afgørelse er lovlig, og at såvel Planklagenævnet som Retten i Svendborg som følge heraf skal respektere det skønsmæssige "frirum", der følger af lokalplanens punkt 3.2 og 7.12, sammenholdt med planlovens § 19, stk.1. Det er således foretaget et skøn inden for lokalplanens og lovens rammer, som – selv for det tilfælde, at Retten i Svendborg måtte foretage en fra forvaltningen anderledes skønsmæssig afvejning – ikke skal tilsidesættes.

Det gøres således gældende, at det er tilstrækkeligt, når Planklagenævnet har efterprøvet, at der er tale om forhold (oversvømmelse), der kan henføres til "særlige tilfælde", og at der i øvrigt er årsagsforbindelse mellem de "særlige tilfælde" og de opståede skader. Planklagenævnet har således med rette fundet, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte det skøn, som Svendborg Kommune har udøvet.

Det gøres dog *ex tunc* gældende, at der de facto foreligger væsentlighed, eftersom det fremgår af tillæg til tilstandsvurdering af 29. januar 2018 (bilag 7), at hovedårsagen til fundamentets tilstand m.v. skyldes højvande og stormflod."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen, idet sagsøgerne under hovedforhandlingen har oplyst, at der, implicit i deres påstand, er en påstand om hjemvisning, som det mindre i det mere.

Rettens begrundelse og resultat

Det er ikke bestridt, at lokalplanens pkt. 3.2 indeholder en hjemmel til at give dispensation, således at en eksisterende bebyggelse kan nedrives og genopføres efter "stormskade, brand eller lignende".

Der er enighed mellem parterne om, at denne dispensationsadgang også omfatter oversvømmelse, der har medført væsentlig skade.

Det er rettens opfattelse, at det er berettiget også at lægge vægt på tilstandsvurderingen og tillægget hertil, når det skal vurderes, om ejendommen, har været udsat for en begivenhed, der måtte være omfattet af dispensationsadgangen i lokalplanens pkt. 3.2. Det bemærkes herved, at der ikke er fremkommet oplysninger i sagen, der peger på, at oplysningerne i vurderingerne ikke skulle være

korrekte. Tilstandsvurderingens oplysninger om, at der har været oversvømmelse på ejendommen, og at dette har været medvirkende til skader på fundamentet, understøttes endvidere af vidneforklaringen afgivet af ingeniør

F om, at der var sandaflejringer i krybekælderen, som efter vandindtrængen.

Retten lægger til grund, at ejendommen Adresse1 er en af de grunde, der er lavest beliggende i området, og at de to naboejendomme, der ligger på hver side af Adresse1 blev så beskadiget ved oversvømmelsen i 2006, at der blev givet tilladelse til nedrivning og genopførsel. Disse oplysninger understøtter tilige, at der også opstod skade efter oversvømmelsen på ejendommen Adresse1

Retten tiltræder Planklagenævnets bemærkninger om, at der ikke i dispensationsbestemmelsen er krav om, at den udefrakommende begivenhed, som danner baggrund for dispensationen, skal være opstået i umiddelbar tidsmæssig sammenhæng med ansøgning om dispensation, og bemærkninger om, at der ikke er et krav om, at ejendommens forfald alene skal skyldes en udefrakommende begivenhed.

I overensstemmelse med Planklagenævnets afgørelse lægger retten herefter til grund, at det er godtgjort, at en udefrakommende begivenhed, som er omfattet af dispensationsadgangen i lokalplanens pkt. 3.2, har berettiget Svendborg Kommune til at meddele dispensation, som sket.

På denne baggrund tages Planklagenævnets påstand om frifindelse, og C s påstand om, at A og B skal anerkende, at Svendborg Kommunes og Planklagenævnets afgørelser er gyldige, til følge.

Efter dette resultat skal A og B betale sagens omkostninger.

Det er oplyst, at ejendommen Adresse1 har en salgsværdi på ikke under 2.600.000 kr. Hvis A og B havde fået medhold i deres påstand, ville konsekvensen have været, at ejendommen Adresse1 var ulovlig opført og skulle nedrives. Retten finder på dette grundlag, at der ved fastsættelse af omkostninger til C skal tages udgangspunkt i dette beløb, dog således at der tages udgangspunkt i den nedre del af intervallet i takster for proceduresager.

Vedrørende fastsættelse af omkostninger til Planklagenævnets advokatbistand har retten lagt vægt på, at der er tale om en myndighedsprøvelse og på sagens omfang.

Planklagenævnet:

Sagsomkostningerne fastsættes skønsmæssigt med udgangspunkt i sagens værdi, forløb og udfald til dækning af advokatudgift med 62.500 kr., Planklagenævnet er ikke momsregistreret

C :

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 125.000 kr., og af retsafgift med 62.700 kr.

C er ikke momsregistreret

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

B og A tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. september 2020 i klagesag om Svendborg Kommunes dispensation til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på Vejnavn1 ,Vejstrup med sagsnr.: 18/06090 er gyldig.

B og A tilpligtes at anerkende, at Svendborg Kommunes dispensation fra lokalplan nr. 50a, sommerhusområde ved Vejnavn1 , § 3.2, til nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på matr. nr. X , beliggende Adresse2 5882 Vejstrup (Enhed: Adresse1), af 4. april 2018 er gyldig.

A og B skal in solidum betale 62.500 kr. i sagsomkostninger til Planklagenævnet.

A og B skal in solidum betale 187.700 kr. i sagsomkostninger til C .

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.