

MRF 2023.49

Planklagenævnets afgørelse af 19. januar 2023, j.nr. 22/11499

Hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, til at forbyde helårsbeboelse i område i byzone, der er udlagt til boliger, hvorfor Nordfyns Kommunes tilladelse til helårsbeboelse i område udlagt til ferieboliger blev ophævet.

Nordfyns Kommune traf den 14. juni 2022 afgørelse om, at helårsbeboelse i ferieboliger på en række ejendomme var i overensstemmelse med lokalplan nr. 2007-1, Ferieboliger ved Barfods Dam. Lokalplanen bestemte om områdets anvendelse, at dette kun måtte anvendes til ferieboligformål i form af ferieboliger med tilhørende adgangsvveje, parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer samt serviceanlæg og -bygninger. Kommunen vurderede imidlertid, at den ikke kunne nægte tilladelse til helårsbeboelse i ferieboligerne, da kommunen ikke mente, at der i planloven var hjemmel til at forbyde helårsbeboelse i byzone i et område udlagt til boligformål. Kommunen baserede sin vurdering på en e-mail af 12. marts 2008 fra By- og Landskabsstyrelsen, som vejledte kommunen om, at boliger uden bopælspligt kan bruges til såvel helårsbolig som fritidsbolig. Derudover fremgik det af e-mailen, at der ikke kunne fastsættes lokalplanbestemmelser om forbud mod helårsbeboelse i et område udlagt til

boligformål i byzone, herunder ferieboliger. Kommunens afgørelse blev påklaget af en nabo, der anførte, at helårsbeboelse ikke var tilladt efter lokalplanen. Planklagenævnet (formanden) lagde med henvisning til tidligere praksis til grund, at der i planlovens § 15, stk. 2, er hjemmel til at fastsætte lokalplanbestemmelser om, at et område, selvom det ligger i byzone, kun må anvendes til feriebolig. Anvendelsen af ferieboligerne til helårsbeboelse var derfor i strid med lokalplanen. Nævnet fandt endvidere, at den pågældende lokalplanbestemmelse en del af planens anvendelsesbestemmelser, og at anvendelse til helårsbeboelse ikke lå meget tæt på den umiddelbare tilladte anvendelse til feriebolig, hvorfor en dispensation ville være i strid med planens principper. Planklagenævnet ophævede herefter afgørelsen, idet det bemærkedes, at kommunen måtte beslutte, om der eventuelt skulle ske retlig lovgivning af anvendelsen til helårsboligformål i form af en ny lokalplan.

Kommentar: Afgørelsen er mht. hjemmel i planloven til i lokalplan at forbyde helårsbeboelse i boligområder i byzone i overensstemmelse med praksis, hvor der ud over de af Planklagenævnet anførte afgørelser fra 23. februar 2011 og 16. september 2021 kan nævnes MAD 2010.666 Nkn samt byrettens dom i **MRF 2021.306 B**. Derimod er Planklagenævnets afvisning af mulighed for dispensation fra lokalplanen til helårsbeboelse næppe forenelig med anden praksis, jf. **MRF 2022.236 Pkn**, hvor et afslag på dispensation til midlertidig anvendelse af feriebolig blev ophævet grundet manglende partshøring. Afgørelsen er i øvrigt et eksempel på, at Planklagenævnet trods søgsmålsfristens udløb anser sig for kompetent til at prøve gyldigheden af en underliggende lokalplanbestemmelse, når kommunen træffer afgørelse på grundlag af bestemmelsen såsom afslag på dispensation, jf. også **MRF 2021.376 Pkn** og **MRF 2022.61 Pkn**. Denne prøvelse kan forklares med, at hvis lokalplanbestemmelsen ikke kan anses for gyldig, kan den naturligvis heller ikke danne grundlag for afslag på dispensation, hvilket Planklagenævnet dog burde begrunde nærmere henset til de muligt berørte parter, som har indrettet sig i tillid til lokalplanens indhold.

Afgørelse i klagesag om Nordfyns Kommunes afgørelse om, at helårsbeboelse i ferieboliger på [adresse1], Bogense, er i overensstemmelse med lokalplan

22/11499

Nordfyns Kommune traf den 14. juni 2022 afgørelse om, at helårsbeboelse i ferieboliger på ejendommene [adresse1], er i overensstemmelse med lokalplan nr. 2007-1, Ferieboliger ved Barfods Dam.

En beboer i området har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 3.1.
- Om kommunen har hjemmel til at give dispensation fra § 3.1, jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet har ikke behandlet det øvrige klagepunkt i sagen.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører anvendelsen af ferieboliger på ejendommene [adresse1].

Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 2007-1, Ferieboliger ved Barfods Dam (https://dokument.plandata.dk/20_1036076_APPROVED_1190812059875.pdf), delområde I.[1]

Følgende fremgår af lokalplanens § 3.1 om områdets anvendelse:

Lokalplanområdets delområde 1 må kun anvendes til ferieboligformål i form af ferieboliger med tilhørende adgangsveje, parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer samt serviceanlæg og – bygninger.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 14. juni 2022 afgørelse om, at det er i overensstemmelse med lokalplan nr. 2007-1, Ferieboliger ved Barfods Dam, at anvende ferieboliger på ejendommene [adresse1], til helårsbeboelse.

Kommunen vurderede, at den ikke kan nægte at give tilladelse til helårsbeboelse i ferieboligerne, jf. planlovens § 18. Kommunens vurdering er baseret på en e-mail af 12. marts 2008 fra By- og Landskabsstyrelsen, som vejledte kommunen om, at "boliger uden bopælspligt kan bruges til såvel helårsbolig, som fritidsbolig". Derudover fremgår det af e-mailen fra styrelsen, at der ikke kan fastsættes lokalplanbestemmelser om forbud mod helårsbeboelse i et område udlagt til boligformål i byzone, herunder ferieboliger. Kommunen vurderede derfor, at kommunen ikke kan modsætte sig, at en ejer ønsker at udleje ferieboliger som helårsboliger, også selvom lokalplanen fastslår, at området skal anvendes til ferieboliger.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 28. oktober 2022.

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

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

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

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

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at helårsbenyttelse, herunder erhvervsudlejning, af ejendommene er i strid med den gældende lokalplan for området, og at kommunens praksis er baseret på et forkert grundlag.

2.2.2. Generelt om 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.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Der er i planlovens § 15 fastsat udtømmende bestemmelser om, hvad der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan. Herunder indeholder planlovens § 15, stk. 2, en opstilling af forhold, der kan optages lokalplanbestemmelser om (lokalplankataloget).

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og nr. 8, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om områdets anvendelse, og anvendelsen af de enkelte bygninger.

Der således hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, til at fastsætte lokalplanbestemmelser om, at et område - også selvom det ligger i byzone - kun må anvendes til feriebolig.[3]

Lokalplanen fastsætter i § 3.1, at lokalplanens delområde I kun må anvendes til ferieboligformål i form af ferieboliger med tilhørende parkering, udendørs arealer, adgangsveje samt serviceanlæg og -bygninger.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at forholdet er i strid med lokalplanens § 3.1, da det ikke er tilladt at anvende området til andet end ferieboligformål, jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om manglende partshøring og erhvervsmæssig udlejning.

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Klagen

Planklagenævnet har i denne sag fundet anledning til at tage stilling til, om kommunen har hjemmel i planloven til at dispensere fra lokalplanen til at anvende ejendommene til helårsbeboelse.

2.3.2. 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.

Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun gives i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanens § 3.1 er en del af planens anvendelsesbestemmelser. Planklagenævnet finder, at den ansøgte anvendelse til helårsbeboelse ikke ligger meget tæt på den umiddelbare tilladte anvendelse til ferieboligformål. En dispensation fra bestemmelsen er således i strid med planens principper.

Kommunen må herefter beslutte, om der eventuelt skal ske retlig lovliggørelse af anvendelsen til helårsboligformål i form af en ny lokalplan for området, såfremt kommunen finder dette planlægningsmæssigt ønskeligt.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Nordfyns Kommunes afgørelse af 14. juni 2022 om, at det er i overensstemmelse med lokalplan nr. 2007-1, Ferieboliger ved Barfods Dam, at anvende ferieboliger på ejendommene [adresse1], til helårsbeboelse.

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

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

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

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

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

[3] Planklagenævnet henviser til nævnets afgørelser i sagerne [NMK-33-00047](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/aef4704a-be7f-4bef-84b2-bc2ab43e47dc?highlight=NMK-33-00047) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/aef4704a-be7f-4bef-84b2-bc2ab43e47dc?highlight=NMK-33-00047>) og [20/11101](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c9aad78a-5dd9-410c-ab34-06a1f34ed21f?highlight=20%2F11101) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c9aad78a-5dd9-410c-ab34-06a1f34ed21f?highlight=20%2F11101>). Afgørelserne kan læses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

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

Sag:

22/11499

Dato:

19. januar 2023.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Highlight:

 Vis/skjul highlight

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