

## MRF 2023.52

Planklagenævnets afgørelse af 20. februar 2023, j.nr. 22/15875

***Ophævet forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af en bygning som følge af passivitet, da der var gået ca. 10 måneder fra ansøgningen til varslingen af forbuddet og herefter ca. 2,5 måned til meddelelsen af selve påbuddet.***

Københavns Kommune meddelte den 28. september 2022 forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af en bygning på en ejendom tilhørende E. Bygningen var opført i 1920 af Hovedstadens Brugsforening og var registreret med en SAVE-værdi på 4 (middel bevaringsværdi). Bygningen blev anvendt til supermarked og boliger. E ønskede at nedrive bygningen og opføre en ny bygning, som muliggjorde et tidssvarende supermarkedskoncept. Projektet blev første gang præsenteret for kommunen i 2015 og i juni 2016 fremsendte E et volumenstudie vedrørende projektet samt afholdt et møde med kommunen herom. Desuden blev der afholdt forhåndsdialogmøder i august og november 2019. E indsendte den 12. september 2021 en ansøgning om opførelse af det nye byggeri og nedrivning af det eksisterende. På baggrund af et medlemsforslag fra Teknik- og Miljøudvalget i marts 2022 blev Teknik- og Miljøforvaltningen pålagt at udarbejde en indstilling om at undersøge muligheden for, at bygningen blev bevaret eller fredet. Forslaget blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde i juni 2022, hvor udvalget besluttede, at der skulle indledes proces for nedlæggelse af et § 14-forbud og udarbejdelse af bevarende lokalplan. Kommunen sendte den 11. juli 2022 varsling om

§ 14-forbud til E, hvorefter endeligt forbud blev meddelt den 28. november 2022. Afgørelsen blev påklaget af E, der bl.a. anførte, at kommunen havde fortabt retten til at meddele forbuddet som følge af passivitet. Planklagenævnet (formanden) lagde med henvisning til planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, til grund, at kommunen i udgangspunktet havde hjemmel til at meddele forbud efter planlovens § 14. Nævnet fandt imidlertid, at sagsbehandlingstiden oversteg, hvad der måtte betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lagde herved vægt på, at der var gået ca. 10 måneder fra modtagelsen af endelig ansøgning til varslingen af forbuddet, og at der derefter var gået ca. 2,5 måned fra varslingen til meddelelsen af selve påbuddet. Nævnet lagde desuden vægt på, at kommunen allerede i juni 2016 fik kendskab til den påtænkte nedrivning via volumenstudiet, og at der på forhåndsdialogmøderne blev forelagt nyt forslag til butik og boliger med henblik på feedback fra kommunen til projektets realisering. Det havde således hele tiden været forudsat, at bebyggelsen skulle rives ned. Planklagenævnet fandt på denne baggrund, at forbuddet led af en væsentlig retlig mangel og var ugyldigt, og ophævede herefter afgørelsen.

***Kommentar:*** Afgørelsen er på linje med anden nyere praksis om betingelserne for meddelelse af § 14-forbud, hvor bl.a. kan nævnes **MRF 2021.160 Pkn**, **MRF 2021.263 Pkn**, **MRF 2022.319 Pkn**, **MRF 2023.56 Pkn**, men se dog **MRF 2022.52 Pkn** og **MRF 2023.57 Pkn**, hvor § 14-forbud ikke blev ophævet. I **MRF 2022.64 Pkn**, blev der yderligere lagt vægt på, at ejeren kunne kræve overtagelse af kommunen efter planlovens § 49 i forbindelse med § 14-forbud mod nedrivning, hvilket ligeledes kan forklare stadfæstelsen af forbuddet i **MRF 2022.65 Pkn**.

---

# Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse om, at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på [vjnavn1], Valby

22/15875

Københavns Kommune traf den 28. september 2022 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på ejendommen [adresse1].

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forbuddet efter planlovens § 14 er meddelt i overensstemmelse med planloven og almindelige forvaltningsretlige regler.
- Om kommunen har fortabt retten til at nedlægge forbud efter planlovens § 14 som følge af passivitet.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

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

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1 Ejendommen

Klagen vedrører nedrivning af en bygning på [adresse1]. Klageren ønsker at nedrive bygningen og opføre en ny bygning, som muliggør et tidssvarende supermarkedskoncept.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Bygningen på ejendommen er opført i 1920 af Hovedstadens Brugsforening og er registreret med en SAVE-værdi på 4 (middel bevaringsværdi). Bygningen anvendes til supermarked og boliger.

Københavns Kommune solgte i 1919 ejendommen til Hovedstadens Brugsforening med en tilbagekøbsklausul. Klageren frikøbte den 17. september 2014 tilbagekøbsdeklarationen for ejendommen med henblik på udvikling af ejendommen.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren allerede i 2015-2016 var i dialog med kommunen omkring nedrivning og opførelse af en ny bygning. Der blev desuden afholdt forhåndsdialogmøder mellem kommunen, klageren og klagerens arkitekt i 2019.

### *1.2 Afgørelsen, der er klaget over*

Kommunen traf den 28. september 2022 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på ejendommen [adresse1].

Kommunen begrundede afgørelsen med, at bygningen ligger i forlængelse af de bagvedliggende byggeforeningskvarterer "Lysset og "Valby Vænge", som den knytter sig til i tid, størrelse og arkitektur. Kommunen anførte, at der derudover er i alt syv veje, der leder hen til bygningen, og bygningen er dermed placeret strategisk i forhold til den øvrige bebyggelse i området og er en del af et samlet kulturmiljø. Kommunen anfører desuden, at bygningen således i kraft af den strategiske placering i kulturmiljøet er bevaringsværdig.

Kommunen anførte, at det i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan skal undersøges nærmere, hvordan lokalplanen kan sikre bevaring af henholdsvis bebyggelsesstruktur og arkitektonisk udtryk. Kommunen anførte desuden, at det i lokalplanarbejdet vil blive vurderet, om bygningen kan nedrives og opføres i samme stil, eller om bygningen kan bevares i en vis grad og ombygges.

### *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 24. november 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.[1]

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 Hjemmel til at nedlægge forbud efter planlovens § 14*

#### *2.2.1 Klagen*

Klagen vedrører et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende ejendom.

Planklagenævnet har i denne sag fundet anledning til at vurdere, om kommunen har haft hjemmel til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

### *2.2.2 Generelt om § 14-forbud*

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

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

### *2.2.3 Planklagenævnets vurdering*

Der er i sagen tale om nedrivning af en eksisterende ejendom. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Der kan således nedlægges forbud i medfør af planlovens § 14 mod nedrivning af ejendomme.

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

## *2.3 Gyldighedsperiode og passivitet*

### *2.3.1 Klagen*

Klageren gør gældende, at der ikke er det fornødne retlige grundlag til stede for at meddele § 14-forbuddet, idet kommunen har fortabt denne adgang ved passivitet.

Klageren anfører, at det på intet tidspunkt i drøftelserne omkring hjemfaldspligten blev nævnt som en mulighed eller rejst som en overvejelse af kommunen, at klageren senere kunne risikere, at kommunen ville nedlægge et § 14-forbud, når klageren ville søge om nedrivningstilladelse. Klageren anfører desuden, at det allerede i drøftelserne med kommunen i 2014 var en klar forudsætning, at udviklingen af ejendommen indebar en nedrivning af det eksisterende byggeri, og at der derved på et tidligt tidspunkt i forløbet var enighed mellem parterne om de grundlæggende forudsætninger for byggeriet.

### *2.3.2 Generelt om gyldighedsperiode og passivitet*

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

Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan.

Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.[2]

### *2.3.3 Planklagenævnets vurdering*

Kommunen har den 28. november 2022 nedlagt et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af en eksisterende ejendom på [adresse1]. Det fremgår af afgørelsen, at § 14-forbuddet er gældende til den 28. august 2023.

Det fremgår af sagens oplysninger, at projektet første gang blev præsenteret for kommunen i 2015, og at klageren i juni 2016 fremsendte et volumenstudie vedr. projektet og afholdt et møde med kommunen herom den 29. juni 2016.

Kommunen, klageren og klagerens arkitekt afholdt desuden forhåndsdialogmøder den 28. august 2019, hvor der bl.a. blev drøftet et volumenstudie indeholdende et skitseprojekt af projektet, og igen den 13. november 2019. Det fremgår af sagens oplysninger, at der var en lang række forhold vedrørende projektet, der endnu ikke var på plads i forbindelse med mødet den 13. november 2019, og at klageren skulle udfærdige et revideret projekt, hvorefter der skulle afholdes endnu et møde med kommunen.

Klageren indsendte den 12. september 2021 en ansøgning om opførelse af et nyt byggeri på ejendommen, der således indebærer en nedrivning af det eksisterende byggeri.

På baggrund af et medlemsforslag fra Teknik- og Miljøudvalget den 14. marts 2022 blev Teknik- og Miljøforvaltningen pålagt at udarbejde en indstilling om at undersøge muligheden for, at bygningen bliver bevaret eller fredet. Forslaget blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 20. juni 2022, hvor udvalget besluttede, at der skulle indledes proces for nedlæggelse af et § 14-forbud og udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Kommunen sendte den 11. juli 2022 varsling om § 14-forbud til klageren, og meddelte den 28. november 2022 forbud efter planlovens § 14. Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren indsendte bemærkninger til partshøringen den 31. august 2022.

Planklagenævnet finder efter en konkret vurdering, uanset at gyldighedsperioden er reduceret til ca. 11 måneder, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lægger herved vægt på, at der er gået ca. 10 måneder fra modtagelsen af ansøgningen af 12. september 2021 til varslingen af forbuddet, og at der derefter er gået ca. 2,5 måneder fra varslingen til meddelelsen af selve påbuddet. Nævnet lægger desuden vægt på, at kommunen senest i juni 2016 fik kendskab til den påtænkte nedrivning af den eksisterende bebyggelse via volumenstudie, og at der på forhåndsdialogmøder i 2019 blev forelagt nyt forslag til butik og boliger med henblik på feedback fra kommunen til projektets realisering. Det har således i forbindelse med projektet hele tiden været forudsat, at den eksisterende bebyggelse blev revet ned.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at forbuddet lider af en væsentlig retlig mangel og derfor er ugyldig.

Nævnet gør opmærksom på, at der ikke kan nedlægges et nyt forbud efter gyldighedsperiodens udløb.

Planklagenævnet har på baggrund af ovennævnte ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 28. september 2022 om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på ejendommen [adresse1].

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

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

---

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

[2] Der henvises til afgørelse fra Naturklagenævnet, som er gengivet i KFE 2008.281, og Planklagenævnets afgørelse af 24. januar 2020 i sagsnr. [19/07869](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/58628004-d83d-475e-9c82-b20f279325ba?highlight=19%2F07869) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/58628004-d83d-475e-9c82-b20f279325ba?highlight=19%2F07869>). Sidstnævnte afgørelse kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

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

#### Sag:

22/15875

#### Dato:

20. februar 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) (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)  
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)