

## MRF 2023.56

Planklagenævnets afgørelse af 3. marts 2023, j.nr. 22/16420

### ***Ophævet forbud efter planlovens § 14 mod anvendelse af en ejendom til erhverv, da der ikke var fastsat en konkret gyldighedsperiode, hvilket udgjorde en væsentlig retlig mangel.***

Slagelse Kommune meddelte den 27. oktober 2022 forbud efter planlovens § 14 mod E's anvendelse af sin ejendom til erhvervsvirksomhed. Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 319, Boligområde Øst for indre Skælskør Landevej, hvor områdets anvendelse var udlagt til boligformål, men med mulighed for, at der fra den enkelte bolig kunne drives liberalt erhverv og andre erhvervstyper under visser betingelser, herunder bl.a., at virksomheden blev drevet af den, der boede på ejendommen, og at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandredes. Kommunen begrundede forbuddet med, at erhvervsvirksomheden ændrede områdets og ejendommens karakter af beboelsesområde og -ejendom. Af forbuddet fremgik, at kommunen ønskede at tilvejebringe en ny lokalplan for området, der specificerede, hvilke typer af virksomheder der naturligt kunne indpasses i lokalplanområdet, hvorfor kommunen endnu ikke havde taget stilling til den aktuelle erhvervsudøvelse i forhold til lokalplanen. Afgørelsen blev påklaget af E, der anførte, at der var tale om et lovligt forhold, da lokalplanens betingelser for at drive erhverv på ejendommen var opfyldt. Planklagenævnet (formanden) konstaterede, at kommunen ikke havde fastsat en

konkret gyldighedsperiode, da det hverken var angivet, hvornår fristen løb fra, hvilken dato fristen udløb, eller andre konkrete oplysninger, som fastlagde forbuddets gyldighedsperiode. Nævnet udtalte, at et forbud efter planlovens § 14 har en meget indgribende karakter, hvorfor manglende overholdelse af formkrav normalt udgør en væsentlig retlig mangel og dermed medfører ugyldighed. Planklagenævnet fandt, at dette også var tilfældet i den konkrete sag, og ophævede derfor forbuddet. Det bemærkedes, at såfremt kommunen fortsat ønskede at modsætte sig, at ejendommen blev anvendt til erhverv, måtte kommunen vurdere, om betingelserne for at nedlægge et nyt forbud var opfyldt, herunder hvorvidt anvendelsen af ejendommen havde karakter af erhverv i egen bolig og derfor var lovligt etableret efter planloven. Det bemærkedes endvidere, at et § 14-forbud forudsætter, at forholdet ikke allerede er i strid med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, hvorfor kommunen skulle tage stilling til, hvorvidt anvendelsen til erhverv kunne forhindres ved at håndhæve lokalplanen, hvorefter det i så fald ville være planlovens § 51, stk. 1, som fandt anvendelse.

***Kommentar:*** Afgørelsen indeholder ikke nærmere oplysninger om, hvilken erhvervsmæssig aktivitet, kommunen ønskede at hindre fra ejendommen. Oplysningerne giver indtryk af, at der er tale om en igangværende anvendelse, som kommunen ønsker at standse, men at kommunen var usikker på, om anvendelsen var i modstrid med lokalplanen. Men hvis dette er tilfældet, er det udelukket at anvende planlovens § 14, og det beror på E's faktiske anvendelse sammenholdt med den gældende lokalplan, om der kan påbydes lovliggørelse efter planlovens § 51, som Planklagenævnet også understregede.

---

# Afgørelse i klagesag om Slagelse Kommunes afgørelse om at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod anvendelse til erhvervsvirksomhed på [vejnavn1], Slagelse

22/16420

Slagelse Kommune traf den 27. oktober 2022 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod anvendelse til erhvervsvirksomhed 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.

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 en ejendom til erhvervsvirksomhed [adresse1].

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 319, Boligområde Øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby.[1]

Følgende fremgår af lokalplanens § 4 om områdets anvendelse:

*§ 4. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Bebyggelsen må bestå af åben-lav parcelhusbebyggelse samt tæt-lav bebyggelse som f.eks. rækkehusbebyggelse, dobbelthusbebyggelse, Der må kun opføres eller indrettes 1 bolig på hver ejendom.*

*Stk. 2. Ved etablering af åben-lav parcelhusbebyggelse kan der, i forbindelse med den enkelte bolig, tillades, at der drives liberalt erhverv og andre erhvervstyper under forudsætning af:*

- at virksomheden drives af den der bor i ejendommen
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes herunder ved skiltning eller lignende.
- at virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet

(fx røg, støj, lugt)

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende grund.

### 1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 27. oktober 2022 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod anvendelse til erhvervsvirksomhed på ejendommen [adresse1].

Kommunen begrundede afgørelsen med, at erhvervsvirksomheden ændrer områdets og ejendommens karakter af beboelsesområde- og ejendom, og at virksomheder af denne type ikke er naturligt hjemmehørende i boligområder. Det fremgår af afgørelsen, at kommunen ønsker at tilvejebringe en ny lokalplan for området, der specificerer hvilke typer af virksomheder, der naturligt kan indpasses i lokalplanområdet.

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen ikke dermed har taget stilling til den aktuelle erhvervsudøvelse i forhold til lokalplanen, men ønsker at uddybe hvad, og i hvilket omfang, der kan drives som liberalt erhverv inden for lokalplanens afgrænsning.

### 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 5. december 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.<sup>[2]</sup>

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

### 2.2 Gyldighedsperiode og passivitet

#### 2.2.1 Klagen

Klageren gør gældende, at forbuddet beror på en efterrationalisering, idet kommunen med afgørelsen forsøger at nedlægge forbud mod eksisterende lovlige forhold. Klageren anfører, at det ikke er uforeneligt med den nuværende lokalplan, at der drives virksomhed med

tilhørende begrænsede "lager"/opbevaring af værktøj i den lovligt opførte garage, idet dette lovligt kan tillades i henhold til lokalplanens § 4, stk. 2 om tilladelse til drift af liberalt erhverv og andre erhvervstyper. Klageren gør gældende, at det er udokumenteret, at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres som følge af, at virksomheden drives fra ejendommen.

### *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.

### Hidtidig lovlig anvendelse

Kommunen kan ikke nedlægge forbud, hvis der er tale om en fortsættelse af ejendommens hidtidige lovlige anvendelse. Forhold, der allerede er lovligt etablerede efter planloven, eller hvortil der er meddelt byggetilladelse, herunder bindende forhåndstilsagn eller manglende reaktion på anmeldelse efter byggelovgivningen, kan heller ikke hindres ved et forbud efter § 14.

### 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.[3]

### *2.2.3 Planklagenævnets vurdering*

Kommunen har den 27. oktober 2022 nedlagt et forbud efter planlovens § 14 mod at anvende ejendommen til erhverv.

Planklagenævnet finder, at kommunen ikke har fastsat en konkret gyldighedsperiode. Nævnet lægger herved vægt på, at det hverken er angivet, hvornår fristen løber fra, eller hvilken dato fristen udløber. Der er heller ikke andre konkrete oplysninger, som fastlægger forbuddets gyldighedsperiode.

Eftersom et forbud efter planlovens § 14 har en meget indgribende karakter, vil manglende overholdelse af formkrav normalt udgøre en væsentlig retlig mangel og dermed medføre ugyldighed.

Planklagenævnet finder, at den manglende fastsættelse og angivelse af en konkret gyldighedsperiode udgør en væsentlig retlig mangel, og forbuddet er derfor allerede af den grund ugyldigt.

Planklagenævnet ophæver derfor kommunens afgørelse om forbud efter planlovens § 14.

Hvis kommunen fortsat ønsker at modsætte sig, at ejendommen anvendes til erhverv, må kommunen vurdere, om betingelserne for at nedlægge et nyt forbud efter planlovens § 14 er opfyldt.

Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at kommunen i så fald skal tage stilling til klagepunktet om, at anvendelsen af ejendommen har karakter af erhverv i egen bolig og derfor var lovligt etableret efter planloven, da et eksisterende lovligt forhold ikke kan hindres ved et forbud efter § 14.

Planklagenævnet bemærker desuden, at bestemmelsen i § 14 forudsætter, at forholdet ikke allerede er i strid med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, da formålet netop er at give kommunen mulighed for at tilvejebringe eller ændre plangrundlaget. Hvis kommunen vil forhindre et forhold, som allerede er i strid med det gældende plangrundlag, er det planlovens § 51, stk. 1, om kommunernes tilsyn efter planloven, som finder anvendelse. Kommunen skal derfor tage stilling til, hvorvidt anvendelsen til erhverv kan forhindres ved at håndhæve lokalplanens § 4, stk. 2, der indeholder en dispensationsbestemmelse om, at etablering af erhverv kræver tilladelse, jf. planlovens § 19.

### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Slagelse Kommunes afgørelse af 27. oktober 2022 om forbud efter planlovens § 14 mod anvendelse til erhvervsvirksomhed 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.<sup>[4]</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

---

[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] 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>). Sidstnævnte afgørelse kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

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

**Sag:**

22/16420

**Dato:**

3. marts 2023.

**Emner:**

Planloven, retlig (...)

**Highlight:** Vis/skjul highlight

[Planklagenævnet \(https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/\)](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 \(https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk\)](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk)