

MRF 2024.101

Planklagenævnets afgørelse af 16. april 2024, j.nr. 23/13172

Ikke medhold i klage over § 14-forbud mod nedrivning af bygning registreret som bevaringsværdig, da sagsbehandlingstid på 7 måneder ikke oversteg rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Officialprincippet var ikke tilsidesat ved ikke at forelægge Plan- og Vejudvalget tilstandsrapport over den omhandlede bygning, da oplysningerne indgik i kommunens sagsbehandling inden nedlæggelse af forbud. Registrering efter SAFE-metoden kunne ikke påklages, da der ikke var tale om en afgørelse efter planloven.

Silkeborg Kommune traf den 25. september 2023 afgørelse efter planlovens § 14 om forbud mod nedrivning af en beboelsesbygning i Them frem til 26. juni 2024. Ejendommen var ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men området var i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø, og efter kommuneplanens retningslinjer måtte der ikke foretages væsentlige ændringer i kulturmiljøer, herunder nedrivning af eksisterende bygningsmasse. I februar 2023 havde en potentiel køber af ejendommen henvendt sig til kommunen med henblik på afklaring af mulighederne for nedrivning af bygningen. På den baggrund foretog kommunen besigtigelse af ejendommen, hvilket foranledigede en såkaldt SAVE-registrering af bygningen som en bygning med høj bevaringsværdi. Den potentielle køber indsendte herefter i marts 2023 på grundlag af fuldmagt fra nuværende ejer (E) ansøgning om nedrivning. I august 2023 besluttede Plan- og Vejudvalget ved udvalgs møde at nedlægge forbud efter § 14, og teknik- og miljøforvaltningen foretog partshøring i form af varsel om forbud. Afgørelsen om forbud mod nedrivning var begrundet i bygningens høje bevaringsværdi og dens sammenhæng med kulturmiljøet og landskabet i området og henviste til kommuneplanens udpegninger. I forbindelse med partshøringen fik E udarbejdet og indsendt en tilstandsrapport, hvilket ikke havde givet anledning til ændring i kommunens vurdering af bygningens

bevaringsværdi, da SAFE-metoden udelukkende tog afsæt i forhold, der kunne registreres udefra. E påklagede forbuddet og gjorde gældende, at passivitet havde afskåret kommunen fra at udstede forbud, og at tilstandsrapporten burde have været forelagt Plan- og Vejudvalget forud for beslutningen om forbud. Planklagenævnet (formanden) fandt, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag ikke oversteg, hvad der måtte betragtes som rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, idet der var forløbet 6 måneder fra ansøgningen om nedrivning i marts 2023 til nedlæggelse af forbud i september 2023, og at forbuddets gyldighedsperiode var fastsat til ca. 9 måneder, hvilket var mindre end den maksimale gyldighedsperiode på et år. Hvad angik beslutningsgrundlaget for påbuddet fandt nævnet, at kommunen ikke havde tilsidesat officialprincippet ved ikke at forelægge den af klageren indsendte tilstandsrapport for Plan- og Vejudvalget, idet udvalget i august 2023 politisk havde besluttet at nedlægge forbud, og kommunen havde forholdt sig til høringssvaret og tilstandsrapporten inden forbuddets meddelelse den 25. september 2023. Afslutningsvis bemærkede nævnet, at registrering efter SAFE-metoden ikke udgør en afgørelse efter planloven, og at nævnet derfor ikke kunne behandle klager over denne vurdering. På den baggrund kunne nævnet ikke give medhold i klagen.

Kommentar: Planklagenævnets afvisning af passivitetsindsigelsen er i overensstemmelse med nævnets faste praksis mht. planlovens § 14, jf. bl.a. MRF 2022.52 Pkn, MRF 2024.104 Pkn og MRF 2024.117 Pkn. I relation til klagers indsigelse om, at manglende forelæggelse for det politiske udvalg skulle være i strid med officialprincippet, burde dette dog være afvist, da denne indsigelse vedrører intern delegation i kommunen, der ikke er reguleret i planloven.



Afgørelse i klagesag om Silkeborg Kommunes forbud mod nedrivning af en beboelsesbygning på A1, Them

Sag: 23/13172

Dato: 16. april 2024

Silkeborg Kommune traf den 25. september 2023 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af en beboelsesbygning på ejendommen A1, 8653 Them.

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.
- Om kommunen havde det fornødne grundlag for at træffe afgørelse, jf. officialprincippet.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen

Klagen vedrører et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af en beboelsesbygning på A1, 8653 Them.

Ansøgningen om nedrivning er begrundet med, at beboelsesbygningen bærer tydeligt præg af forfald og manglende vedligehold gennem de seneste par årtier.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

1.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen den 23. februar 2023 modtog en henvendelse fra en potentiel køber af ejendommen vedrørende muligheden for nedrivning og opførelse af et nyt byggeri.

Kommunen orienterede herefter den 8. marts 2023 den potentielle køber af ejendommen om, at der skulle foretages en besigtigelse i forhold til fastlæggelse af ejendommens eventuelle bevaringsværdi.

Kommunen besigtigede ejendommen den 10. marts 2023 og besluttede den 13. marts 2023 at foretage en SAVE-registrering af bygningen med bevaringsværdien 3, hvilket er udtryk for en bygning med høj bevaringsværdi.

Køberen blev den 20. marts 2023 orienteret om, at sagen skulle behandles som en bevaringsværdig bygning, og at ansøgningen om nedrivning derfor skulle forelægges for Plan- og Vejudvalget.

Den 22. marts 2023 indsendte køberen – med fuldmagt fra ejeren af ejendommen – en ansøgning om nedrivning.

Plan- og Vejudvalget besluttede på et møde den 8. august 2023 at nedlægge forbud mod nedrivning efter planlovens § 14.

Den 23. august 2023 sendte Teknik- og Miljøforvaltningen en partshøring i form af et varsel om forbud efter planlovens § 14 til ejeren af ejendommen.

1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 25. september 2023 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af beboelsesbygningen på ejendommen A1, 8653 Them. Det fremgår af afgørelsen, at forbuddet gælder frem til den 26. juni 2024.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at bygningen har en høj bevaringsværdi samt bygningens sammenhæng med kulturmiljøet og landskabet i området. Kommunen henviste i den forbindelse til, at området Høgdal har været udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen siden 2009 og er omfattet af kommuneplanens retningslinje 8.5 om bevaringsværdige kulturmiljøer, som lægger op til, at der ikke må foretages væsentlige ændringer i kulturmiljøer, herunder nedrivning af eksisterende bygningsmasse.

Det fremgår af afgørelsen, at den tilstandsrapport, som klageren har fået udarbejdet og har indsendt i forbindelse med partshøringen, ikke har givet anledning til en ændring i vurderingen af bygningens samlede bevaringsværdi på 3, som er opgjort efter SAVE-metoden. Metoden tager kun afsæt i de forhold, der kan registreres udefra, og den indvendige stand indgår således ikke i vurderingen. Kommunen har i vurderingen af den samlede bevaringsværdi lagt vægt på, at alle bygningsdele fortsat er til stede, og at der er opfugtning af vægge, afskalninger af murværket, forvitring af skorstenene samt at bygningen har behov for et nyt tag.

1.4. 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 13. november 2023.

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. 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.

2.2.2. Planklagenævnets vurdering

Der er i sagen tale om nedrivning af en eksisterende bygning. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, 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 bygninger.

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

2.3. Gyldighedsperiode og passivitet

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at sagen har været præget af, at man fra kommunens side har været mest interesseret i at vinde tid med undskyldninger om, at der først skulle foretages nabohøringer samt undersøgelse for flagermus, før man kunne give nedrivningstilladelse. Da tidsperioden for dette udløb, blev det meddelt, at klageren i stedet skulle afvente byrådsmødet i august 2023, som bekendt endte ud i et forbud mod nedrivning, jf. planlovens § 14.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen har fortabt retten til at udstede forbud mod nedrivningen af bygningen efter planlovens § 14 som følge af passivitet.

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 25. september 2023 nedlagt et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af beboelsesbygningen på ejendommen. Det fremgår af afgørelsen, at § 14-forbuddet gælder til den 26. juni 2024.

Planklagenævnet finder, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag ikke overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lægger herved vægt på, at der gik ca. 6 måneder fra kommunen den 22. marts 2023 modtog ansøgningen om nedrivning til kommunen nedlagde forbuddet den 25. september 2023. Kommunen har desuden fastsat forbuddets gyldighedsperiode til ca. 9 måneder, hvilket er mindre end den maksimale gyldighedsperiode, som er 1 år.

Planklagenævnet kan på denne baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

2.4. Beslutningsgrundlaget

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at klageren i forbindelse med partshøringen fik udarbejdet en rapport af en byggesagkyndig for at få klarhed om husets reelle tilstand, som klageren fremsendte til kommunen den 5. september 2023. Klageren anfører, at kommunen burde have forelagt denne rapport for Plan- og Vejudvalget, da kommunen ellers ikke ville have oplyst sagen tilstrækkeligt.

2.4.2. Generelt om officialprincippet

Kommunen skal ved behandlingen af sager om § 14-forbud overholde almindelige forvaltningsretlige principper.

Det er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, at kommunen selv, eventuelt i samarbejde med andre myndigheder, skal fremskaffe de nødvendige oplysninger om en sag eller sørge for, at private (typisk parten eller parterne i en sag) medvirker til oplysning af sagen. Dette princip kaldes officialprincippet eller undersøgelsesprincippet. Princippet sikrer, at der er et tilstrækkeligt faktisk og retligt grundlag for afgørelsen. Overholdelsen af princippet er derfor generelt af væsentlig betydning for en afgørelses lovlighed og rigtighed. Kravene til

oplysning af faktum kan dog ikke præciseres generelt, og de er i vid udstrækning skønsmæssige.

En kommune har et ganske vidtgående skøn i forhold til, om kommunen ønsker at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning af en bygning. Nævnet kan ikke efterprøve dette skøn. Disse meget vidtgående skønsmæssige beføjelser, herunder i forhold til afvejningen af forskellige hensyn, indebærer, at der også tilkommer kommunen et vidtgående skøn i forhold til omfanget og karakteren af de oplysninger og vurderinger, som tilvejebringes i forbindelse med sagen.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at kommunen ikke har handlet i strid med officialprincippet som følge af, at kommunen ikke forelagde den af klageren indsendte rapport om ejendommens stand for Plan- og Vejudvalget.

Nævnet lægger herved vægt på, at det fremgår af sagens oplysninger, at udvalget den 8. august 2023 traf en politisk beslutningen om at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Forvaltningen foretog den 23. august 2023 en partshøring i form af et varsel af klageren. Klageren fik herefter udarbejdet en rapport om husets tilstand, som klageren sendte til kommunen den 5. september 2023 sammen med et partshøringssvar. Kommunen har i afgørelsen om forbud af 25. september 2023 forholdt sig til partshøringssvaret og tilstandsrapporten. Oplysningerne er således blevet inddraget i sagens behandling, før kommunen den 25. september 2023 traf afgørelsen om forbud efter planlovens § 14.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.5. Forhold, som ikke behandles

Klageren har i klagesagen gjort gældende, at med et nedrivningsforbud og et så omfattende renoveringsprojekt, er huset/grunden nærmest usælgelig og kommunen har dermed stavnsbundet ejeren til et hus, man ikke kan bo i.

Dette vedrører kommunens skønsmæssige beslutning om nedlæggelse af § 14-forbud med henblik på eventuel fremsættelse af forslag til ny lokalplan, og Planklagenævnet har ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

Klageren har derudover gjort gældende, at kommunen ikke meddelte klageren beslutningen om at ændre husets status i BBR fra ikke bevaringsværdigt til bevaringsværdigt i kategori 3 efter SAVE-metoden, og at kommunen i vurderingen af bevaringsværdien ikke besigtigede huset indvendigt og ikke forholdt sig til husets reelle tilstand.

Kommunens vurdering af husets bevaringsværdi efter SAVE-metoden er ikke en afgørelse i planlovens forstand, og Planklagenævnet kan således ikke behandle en klage over selve vurderingen.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Silkeborg Kommunes afgørelse af 25. september 2023 om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af beboelsesbygningen på ejendommen A1, 8653 Them.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 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. 223 af 1. marts 2024.

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

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

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)