

MRF 2024.255

Planklagenævnets afgørelse af 29. oktober 2024, j.nr. 24/00331

Ophævet lovliggørelsespåbud efter planlovens § 51 om lokalplanstridigt skur, der havde eksisteret upåtalet i mindst 23 år, da indrettelseshensyn (lang tids forløb) afskar lovliggørelse.

Nyborg Kommune meddelte i december 2023 E påbud om fysisk lovliggørelse af et udhus på 8 m² på E's ejendom. Ejendommen var omfattet af en lokalplan vedtaget 9. november 1992, hvori det bl.a. var bestemt om bebyggelsens omfang og placering, at bebyggelsen skulle holdes mindst 2,5 m fra naboskel. Kommunen havde i 2015 indledt et geokodningsprojekt, der havde til formål at undersøge alle ejendomme i planområdet for ulovlige forhold. I den forbindelse var kommunen blevet opmærksom på, at der på E's ejendom var opført et udhus i strid med lokalplanens bestemmelse om afstand til naboskel. Det fremgik af påbuddet at udhuset enten skulle rives ned eller flyttes. Afgørelsen blev påklaget af E, der anførte at udhuset havde stået på grunden i ca. 49 år. Planklagenævnet (formanden) bemærkede indledningsvist, at en ejers berettigede forventninger kunne medføre at kommunen havde fortabt retten til at kræve fysisk lovliggørelse, og at dette udover ved tilfælde af myndighedspassivitet kunne være tilfældet, hvis en ejer havde indrettet sig i tillid til, at et forhold ikke ville blive krævet lovliggjort. Herefter lagde nævnet på baggrund af luftfotos til grund, at udhuset i hvert fald havde været opført siden 1992, hvormed at der var forløbet mindst 23 år fra opførelsestidspunktet frem

til kommunen indledte lovliggørelsessagen i 2015. På denne baggrund fandt nævnet, at kommunen havde fortabt retten til at kræve udhuset lovliggjort, idet der konkret forelå indrettelseshensyn. Nævnet havde i vurderingen lagt vægt på, at der ikke forelå tilstrækkeligt tungtvejende samfundsmæssige interesser i håndhævelse af planens bestemmelser, og at udhuset efter det oplyste ikke havde givet anledning til naboklager. Nævnet havde også lagt vægt på, at der ikke forelå oplysninger om at hverken nuværende eller tidligere ejere vidste, at forholdet var lokalplanstridigt, hvortil nævnet dog bemærkede, at kendskab til plangrundlaget ikke i sig selv medfører, at en ejer er i ond tro om et ulovligt forhold. På denne baggrund ophævede nævnet kommunens afgørelse med bemærkning om, at nævnets ophævelse af lovliggørelsespåbuddet ikke nødvendigvis afskærer kommunen fra at håndhæve lokalplanen i forhold til andre forhold i området, idet dette vil bero på en konkret vurdering ud fra tidsperspektivet, den samfundsmæssige interesse i at håndhæve lokalplanen og nuværende eller tidligere ejers eventuelle konkrete viden om, at forholdet er i strid med lokalplanen.

Kommentar: Mens ophævelsen af lovliggørelsespåbuddet uden videre kan tiltrædes og er på linje med bl.a. **MRF 2024.267 Pkn**, gælder det ikke den øvrige del af Planklagenævnets afgørelse. For det første vedrører lovliggørelsespåbuddet en lokalplan, der blev vedtaget den 9. november 1992, og efter Planklagenævnets egen oplysning af sagen, var det omtvistede skur i hvert fald etableret i 1992, hvorfor der slet ikke er tale om et lokalplanstridigt forhold i modstrid med planlovens § 18. Det må således forventes, at Planklagenævnet i sager om lovliggørelse af lokalplanstridige forhold, hvor en ejer gør gældende, at en indretning er etableret længe inden vedtagelsen af den lokalplan, som kommunen påstår overtrådt, undersøger om dette er tilfældet. Såfremt der havde været tale om et lokalplanstridigt forhold, er det korrekt, at forholdet ikke vil kunne kræves fysisk lovliggjort grundet den lange tid, men det betyder ikke, at der ikke skulle ske retlig lovliggørelse, jf. planlovens § 51, som det fremgår af **MRF 2024.214 Pkn** og håndhævelsesbetænkningen (981/1983), s. 81. Det må i øvrigt bero på en fejlskrivning, når nævnet anfører, at ejeren i 2027 har ansøgt om dispensation fra lokalplan.



Afgørelse i klagesag om Nyborg Kommunes påbud om lovliggørelse af udhus på [A1], Nyborg

Sag: 24/00331

Dato: 29. oktober 2024

Nyborg Kommune gav den 21. december 2023 påbud om lovliggørelse af påbud om lovliggørelse af et udhus på 8 m² på ejendommen [A1], 5800 Nyborg.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af indrettelseshensyn.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører et udhus på 8 m² på [A1], 5800 Nyborg. Udhuset ligger ca. 1,8 m fra skel.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 9, Sommerbyen](#).^[1] Lokalplanen blev vedtaget den 9. november 1992.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 7.8 om bebyggelsens omfang og placering:

7.8 Bebyggelsen skal holdes mindst 2,50 m fra skel mod nabo.

1.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen i 2015 iværksatte et geokodningsprojekt, hvor alle ejendomme inden for lokalplanområdet blev undersøgt for ulovlige forhold.

Klageren ansøgte i juli 2027 om lovliggørende dispensation til placeringen af udhuset.

Kommunen satte dog projektet i bero, idet ejerforeningen var i dialog omkring opkøb af arealer, som kunne forøge byggemulighederne på de enkelte ejendomme.

Kommunen henvendte sig igen til klageren i april 2022, hvor den bad om yderlige oplysninger om udhuset med henblik på at vurdere, om udhuset kunne lovliggøres retligt.

Kommunen gav den 16. november 2023 afslag på lovliggørende dispensation til udhuset.

1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 21. december 2023 påbud om lovliggørelse af et udhus på 8 m² på ejendommen [A1], 5800 Nyborg.

Det fremgår af påbuddet, at kommunen den 16. november 2023 meddelte afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplanens § 7.8 til udhuset, og at udhuset derfor skal nedrives eller flyttes inden den 9. maj 2024.

1.4. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 9. januar 2024.

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. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at udhuset blev opført i 1975. Klageren anfører, at udhuset har stået på grunden i ca. 49 år, hvorved klageren er overrasket over, at udhuset pludselig er blevet ulovligt.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af indrettelseshensyn.

2.2.2. Generelt om fortabelse af retten til at kræve fysisk lovliggørelse

Kommunen kan fortabe retten til at kræve fysisk lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har berettigede forventninger om, at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort.

Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis kommunen er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort (myndighedspassivitet), eller hvis ejeren af andre årsager har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (indrettelseshensyn).

En ejer indtræder i tidligere ejeres retsstilling. Det er således uden betydning, om den aktuelle ejer konkret har været uvidende om, at det pågældende forhold var ulovligt.

Indrettelseshensyn

Selvom en kommune ikke har udvist myndighedspassivitet, kan selve det forhold, at et byggearbejde er udført, eller en anvendelse er påbegyndt for meget lang tid siden, medføre en begrænsning i kommunens mulighed for at kræve fysisk eller retlig lovliggørelse, hvis ejeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at

byggearbejdet eller anvendelsen ikke ville blive krævet fjernet eller ophørt af myndighederne (indrettelseshensyn).

I vurderingen af, om sådanne berettigede forventninger afskærer kommunen fra at kræve lovliggørelse, indgår en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, herunder om der er en væsentlig retshåndhævelsesinteresse i den konkrete sag, om ejeren vidste eller burde have vidst, at byggearbejdet eller anvendelsen ikke var lovligt (eller krævede tilladelse), f.eks. som følge af et tidligere afslag på dispensation eller en tinglysning på ejendommen. Det indgår også i vurderingen, om der har været indsigelser fra beboerne i området. Jo stærkere retshåndhævelsesinteressen er, jo flere år skal der gå, før retten til at kræve lovliggørelse fortabes.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af de luftfotos, som indgår i sagens oplysninger, at udhuset har været opført i hvert fald siden 1992, se Bilag 1, billede 1.

Planklagenævnet lægger på den baggrund til grund, at udhuset har været opført i *mindst* 23 år, da kommunen indledte lovliggørelsessagen i 2015, se afsnit 1.2 ovenfor.

Planklagenævnet finder, at der i den konkrete situation foreligger indrettelseshensyn, og at kommunen derfor er afskåret fra at kræve udhuset lovliggjort.

Nævnet lægger herved vægt på, at udhuset ifølge sagens oplysninger har eksisteret upåtalet i *mindst* 23 år, da kommunen indledte lovliggørelsessagen i 2015, og at der efter nævnets opfattelse ikke i den konkrete sag foreligger tilstrækkeligt tungtvejende samfundsmæssige interesser i at håndhæve lokalplanens bestemmelser. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at udhuset efter det oplyste ikke har givet anledninger til naboklager eller gener i

øvrigt. Nævnet lægger desuden vægt på, at der ikke i sagen er oplysninger om, at nuværende eller tidligere ejere har været opmærksom på, at forholdet var i strid med lokalplanen, f.eks. som følge af et afslag på dispensation. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at en ejer er bekendt med plangrundlaget for sin ejendom ikke i sig selv medfører, at ejeren er i ond tro om, at et konkret forhold er opført i strid med plangrundlaget.

Planklagenævnet bemærker, at denne afgørelse ikke nødvendigvis medfører, at kommunen ikke kan håndhæve lokalplanen i forhold til andre forhold i området, idet dette vil bero på en konkret vurdering ud fra tidsperspektivet, den samfundsmæssige interesse i at håndhæve lokalplanen og nuværende eller tidligere ejers eventuelle konkrete viden om, at forholdet er i strid med lokalplanen.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Nyborg Kommunes afgørelse af 21. december 2023 om påbud om lovliggørelse af påbud om lovliggørelse af et udhus på 8 m² på ejendommen [A1], 5800 Nyborg.

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] Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

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

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)