

MRF 2025.102

Planklagenævnets afgørelse af 2. maj 2025, j.nr. 24/08097

Byggetilladelse i 2017 til opførelse af helårshus i område, der i lokalplan fra 2006 var udlagt til helårsbeboelse, forhindrede ikke ejeren i fortsat at anvende ejendommen som fritidsbolig, da den faktiske anvendelse af ejendommen de seneste 60 år som fritidshus var uændret, og der ikke var indtrådt kontinuitetsbrud. Kommunens afslag på dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser blev derfor ophævet.

Sagen omhandlede E's anvendelse af sin ejendom i Fjerritslev til fritidsbolig, der siden 2006 havde været omfattet af lokalplan nr. 53, Slettestrand, der bl.a. bestemte, at området alene måtte anvendes til helårsboliger som åben og lav boligbebyggelse. På ejendommen havde der tidligere været opført et sommerhus, der blev revet ned i 2017-2018, hvorefter kommunen havde meddelt byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus, der var opført i 2018. Det fremgik af sagens oplysninger, at sommerhuset før nedrivningen havde ligget på ejendommen i ca. 60 år. Jammerbugt Kommune meddelte i august 2024 afslag på dispensation efter planlovens § 19 fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser med henvisning til, at kommunen ikke havde hjemmel til at give dispensation til den omhandlende anvendelsesændring. Afgørelsen blev påklaget af E, der navnlig gjorde gældende, at ejendommen aldrig havde anvendt til helårsbolig, uanset at der var meddelt byggetilladelse til opførelse af en helårsbolig, og at ejendommen havde været anvendt til sommerhus i over 60 år, hvormed anvendelsen af ejendommen til fritidsbolig havde karakter af et eksisterende lovligt forhold. Planklagenævnet (formanden) fandt i sagen anledning til at tage stilling til, om anvendelsen havde karakter af et eksisterende lovligt forhold i medfør af planlovens § 56, stk. 4. Nævnet bemærkede indledningsvist, at en lokalplans retsvirkninger alene vedrører fremtidige dispositioner, og at en ret til at udnytte en ejendom på en måde der er i strid med en lokalplan

bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 år på hinanden følgende år. Nævnet bemærkede, at det i sagen var ubestridt, at det tidligere sommerhus var opført inden lokalplanens vedtagelse i 2006, og at anvendelsen til sommerhusbeboelse var lovlig, hvorefter spørgsmålet blev, om E kunne genoptage den tidligere anvendelse, og dermed anvende den nye bygning på ejendommen som fritidsbolig i strid med lokalplanen. Nævnet bemærkede, at § 56, stk. 4 om retten til at udnytte en ejendom, ikke skelnede mellem om en nedrivning var hændelig eller sket på ejerens foranledning, ligesom der ikke var grundlag for at antage, at fortsat lovlig anvendelse af en ejendom knyttede sig til bestemt bebyggelse på en ejendom. Herefter fandt nævnet, at det ikke ville være i strid med § 18 at anvende ejendommen som fritidsbolig, og at retten hertil ikke var bortfaldet som følge af kontinuitetsbrud, jf. planlovens § 56, stk. 4. Herved havde nævnet lagt vægt på, at ejendommen hele tiden havde været anvendt til fritidsbolig. Det forhold at der i 2017 var meddelt byggetilladelse til opførelse af en helårsbolig, og ikke en fritidsbolig, kunne ikke føre til andet resultat, da det var den faktiske anvendelse der var afgørende efter planlovens § 56, stk. 4. På denne baggrund kunne kommunen ikke med henvisning til lokalplanens anvendelsesbestemmelser give afslag til anvendelse af ejendommen som fritidsholdig, hvormed nævnet ophævede kommunens afgørelse.

Kommentar: Afgørelsen understreger, at den oprindelige lovlige anvendelse af en ejendom som sommerhus ikke berøres af, at der opføres et helårshus, når der ikke er indtrådt kontinuitetsbrud. Lokalplanen har dog den betydning, at ejeren næppe ville kunne have fået byggetilladelse til et fritidshus, da dette ville være i modstrid med lokalplanen, men som afgørelsen viser, forpligter det ikke ejeren til at bruge ejendommen som helårsbolig. Dette vil tillige gælde for ny ejer, hvis ejendommen måtte blive solgt.



Afgørelse i klagesag om Jammerbugt Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til anvendelse af en ejendom på [A1], Fjerritslev, til fritidsbolig

Sag: 24/08097

Dato: 2. maj 2025

Jammerbugt Kommune gav den 2. juli 2024 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 53, Slettestrand, til anvendelse af ejendommen [A1], 9690 Fjerritslev, til fritidsbolig.

En af ejendommens ejere har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter planloven.

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 og lokalplanen for området

Klagen vedrører anvendelsen af ejendommen [A1], 9690 Fjerritslev. Det fremgår af sagens oplysninger, at det eksisterende sommerhus, som har ligget på ejendommen i ca. 60 år, blev nedrevet i 2017-2018, hvorefter der i 2018 blev opført et nyt hus på ejendommen. Det nye hus skulle ifølge byggetilladelsen af 22. november 2017 opføres som et enfamiliehus.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 53, Slettestrand](#), og ligger i delområde L3.^[1] Planen blev vedtaget i 2006.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 3.4 om delområdets anvendelse:

3.4 Delområde L1, L2 og L3 må kun anvendes til helårsboliger som åben og lav boligbebyggelse.

[...]

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 2. juli 2024 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 53, Slettestrand, til anvendelse af ejendommen [A1], 9690 Fjerritslev, til fritidsbolig.

Det fremgår af afgørelsen, at en ændring af ejendommens anvendelse fra helårsbolig til fritidsbolig kræver dispensation fra lokalplanens § 3.4, og at kommunen ikke har hjemmel til at give dispensation fra bestemmelsen til den ansøgte anvendelsesændring, jf. planlovens § 19.

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 23. august 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 trufne 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 ejendommen har været i familiens eje i over 60 år og altid har været brugt som sommerhus. Ejendommen har – uanset byggetilladelsen til opførelse af en helårsbolig – aldrig været anvendt til helårsbeboelse.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at anvendelsen af ejendommen til fritidsbolig har karakter af et eksisterende lovligt forhold, jf. planlovens § 56, stk. 4.

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.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

En sådan hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, bortfalder imidlertid efter planlovens § 56, stk. 4, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Bestemmelsen i § 56, stk. 4, giver derfor mulighed for, at mellemkommende planlægning eller lovgivning kan få betydning for eksisterende lovlige forhold, hvis disse ikke har været udøvet i 3 på hinanden følgende år.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen, som blev vedtaget i 2006, fastsætter i 3.4, at delområdet kun må anvendes til helårsboliger.

Det er i sagen ubestridt, at det tidligere sommerhus var opført inden lokalplanens vedtagelse i 2006, og at anvendelsen til sommerhusbeboelse (fritidsbolig) var lovlig.

Spørgsmålet er, om ejeren i en situation, hvor nedrivningen og genopførelsen er sket på ejerens foranledning, har ret til at genoptage den tidligere anvendelse af ejendommen, og dermed anvende den nye bolig på ejendommen til fritidsbolig i strid med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen § 3.4.

Som nævnt ovenfor i afsnit 2.2.2, kan en eksisterende lovlig *brug* fortsætte, uanset at der efterfølgende er vedtaget en lokalplan, som forholdet er i strid med, med mindre retten til at anvende ejendommen ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 4.

Bestemmelsen i planlovens § 56, stk. 4, som vedrører "en ret til at udnytte en ejendom" skelner efter sin ordlyd ikke mellem, om nedrivningen skyldes hændelig undergang eller er sket på ejerens foranledning. Der er heller ikke i forarbejderne til § 56, stk. 4, holdepunkter for at antage, at retten til at fortsætte en eksisterende lovlig brug af ejendommen knytter sig til en bestemt bebyggelse på ejendommen.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at det ikke vil være i strid med planlovens § 18 at anvende ejendommen til fritidsbolig. Dette gælder dog under forudsætning af, at retten til at benytte ejendommen som fritidsbolig ikke er bortfaldet som følge af kontinuitetsbrud, jf. planlovens § 56, stk. 4.

Det fremgår af sagens oplysninger, at det tidligere sommerhus blev nedrevet i vinteren 2017-2018 og påbegyndt genopført i 2018. Klageren har desuden oplyst, at ejendommen hele tiden har været anvendt til fritidsbolig. Nævnet lægger på den baggrund til grund, at der ikke foreligger kontinuitetsbrud, jf. planlovens § 56, stk. 4. Nævnet bemærker, at det forhold, at kommunen i 2017 gav byggetilladelse til opførelse af en helårsbolig og ikke en fritidsbolig på ejendommen, ikke kan føre til et andet resultat, da det er den faktiske anvendelse, som er afgørende efter planlovens § 56, stk. 4.

Kommunen kan således ikke med henvisning til anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.4 give afslag til anvendelse af ejendommen til fritidsbolig. Planklagenævnet ophæver på den baggrund kommunens afgørelse om afslag på dispensation.

Nævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter om manglende begrundelse samt at kommunen har haft en forkert retsopfattelse omkring muligheden for at give dispensation, jf. planlovens § 19.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Jammerbugt Kommunes afgørelse af 2. juli 2024 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 53, Slettestrand, til anvendelse af ejendommen [A1], 9690 Fjerritslev, til fritidsbolig.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.^[3]

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. 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 med senere ændringer.

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

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)