

MRF 2025.73

Planklagenævnets afgørelse af 20. februar 2025, j.nr. 23/13628

Afskåret fysisk lovliggørelse af E's lokalplanstridige udhus, da forholdet havde bestået upåtalet i mindst 27 år ved lovliggørelsessagens indledning i 2015, hvormed ejeren på grundlag af lang tids forløb (indrettelseshensyn) var blevet bibragt en berettiget forventning om, at forholdet ikke ville blive krævet lovliggjort.

Lyngby-Taarbæk Kommune havde i september 2023 meddelt E, der var ejer af en ejendom i Furesø kvarteret i Virum, afslag på dispensation fra lokalplan fra 2013 samt varsel om fysisk lovliggørelse ift. et udhus etableret i 1980'erne på ca. 4,5 m² placeret ca. 1 m fra vejskel, der var opført i strid med lokalplanbestemmelse om, at der ikke måtte opføres bebyggelse 5 m fra vejskel. Kommunen havde i den forbindelse anført, at udhuset på opførelsestidspunktet tillige havde været at anse for i strid med en tilsvarende bestemmelse i den tidligere gældende byplanvedtægt fra 1954. I oktober 2023 meddelte kommunen påbud om fysisk lovliggørelse af udhuset. Afgørelsen blev påklaget af E, der navnlig anførte, at udhuset havde eksisteret siden 1980'erne. Planklagenævnet (formanden) fandt alene anledning til at tage stilling til, om kommunen som følge af lang tids forløb var bibragt en berettiget forventning om, at

forholdet ikke ville blive krævet lovliggjort, således at kommunen var afskåret fra at kræve udhuset fysisk lovliggjort. Planklagenævnet lagde indledningsvis til grund ud fra luftfotos, at udhuset var opført senest i 1988, hvormed udhuset i 2015, da kommunen indledte lovliggørelsessag, havde eksisteret upåtalet i mindst 27 år. Nævnet fandt, at der forelå indretningshensyn som følge af den forløbende tid, og da der på den anden side ikke forelå tilstrækkeligt tungtvejende samfundsmæssige interesser i håndhævelse af lokalplanen. Nævnet lagde endvidere vægt på udhusets størrelse, at der ikke efter det oplyste havde været naboklager, ligesom det ikke kunne lægges til grund, at hverken nuværende eller tidligere ejere havde været vidende om, at der var tale om et lokalplanstridigt forhold. På denne baggrund ophævede nævnet kommunes afgørelse om fysisk lovliggørelse.

Kommentar: Planklagenævnets ophævelse af lovliggørelsespåbuddet forekommer velbegrundet, men afgørelsen giver alligevel anledning til bemærkninger. Nævnets afgørelse er uklar med hensyn til, hvad der nærmere præcist er klaget over. Ifølge afgørelsen meddelte kommunen den 12. oktober 2023 afslag på lovliggørende dispensation af udhuset og varslede påbud om fysisk lovliggørelse, men samtidig fremgår det af afgørelsen, at der var klaget over kommunens påbud om lovliggørelse af 12. oktober 2023. Der kan naturligvis ikke klages over et varsel, men der kan klages over afslaget på dispensation. Hvis der er klaget over afslaget på dispensation, skulle nævnet med den i afgørelsen anførte begrundelse have ophævet dette afslag og hjemvist sagen med henblik på lovliggørende dispensation. Hvis der omvendt var meddelt påbud om lovliggørelse, og dette påbud blev klaget, skulle nævnet have ophævet dette, men burde så gøre en bemærkning om, at kommunen herefter skulle meddele lovliggørende dispensation efter planlovens § 19, da kommunen efter planlovens § 51 er forpligtet til at lovliggøre et ulovligt forhold, hvor dette er muligt. Det må i øvrigt give anledning til undren, at der skulle gå 8 år fra, at kommunen indledte lovliggørelsessagen, til kommunen traf afgørelse (fra 2015 til 2023), hvorved bemærkes, at en sådan langsommelighed i kommunens sagsbehandling i sig selv kan udgøre retsfortabende passivitet.



Afgørelse i klagesag om Lyngby-Taarbæk Kommunes påbud om lovliggørelse af et udhus på [A1], Virum

Sag: 23/13628

Dato: 20. februar 2025

Lyngby-Taarbæk Kommune gav den 12. oktober 2023 påbud om lovliggørelse af et udhus på ejendommen [A1], 2830 Virum.

Ejendommens ejere har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af indrettelseshensyn.

Planklagenævnet har ikke behandlet det øvrige klagepunkt 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 et udhus på 4,5 m² på [A1], 2830 Virum, som ifølge sagens oplysninger er placeret ca. 0,92 m fra vejskel.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 232, Furesøkvarteret i Virum](#).^[1]

Lokalplanen fastsætter i § 6.1, at der er udlagt byggelinjer på 5 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs områdets veje.

1.2. Forløbet før afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 12. oktober 2023 afslag på lovliggørende dispensation fra § 6.1 i lokalplan nr. 232, Furesøkvarteret i Virum, til et udhus placeret ca. 0,92 m fra vejskel på ejendommen [A1], 2830 Virum. Følgende fremgår bl.a. af afgørelsen:

Det vurderes, at udhuset på 4,5 m² er i strid med Lokalplan 232 § 6.1. Udhusets placering var ligeledes i strid med tidligere gældende § 6.1 i Lokalplan 215, og § 3 af den tidligere gældende Byplanvedtægt 5 fra 1954. Udhuset kræver dispensation i henhold til nugældende regler, og krævede det ligeledes ved opførelsestidspunktet i 1980'erne.

Du oplyser at udhuset er opført før 2006, hvilket kommunen umiddelbart vurderer er korrekt da den fremgår af luftfotos fra tilbage til 1988.

Kommunen varslede samtidig et påbud om lovliggørelse af udhuset. Det fremgik af varslet, at kommunen agtede at give et påbud og fastsatte en frist for at indsende evt. bemærkninger til sagen.

1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 12. oktober 2023 påbud om lovliggørelse af et udhus på ejendommen [A1], 2830 Virum.

Kommunen henviste i afgørelsen til afslaget på dispensation samt varslet om påbud af 15. september 2023.

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 23. 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.^[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.

Kommunerne fører tilsyn efter planloven. Det betyder bl.a., at kommunen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet

betydning, jf. lovens § 51, stk. 3. Planklagenævnet kan bl.a. tage stilling til kommunernes tilsynsafgørelser efter denne bestemmelse, herunder afgørelser om lovliggørelse af ulovlige forhold. I den konkrete sag har kommunen truffet afgørelse om påbud om fysisk lovliggørelse af et udhus.

2.2. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at skuret blev opført i 1980'erne og var på ejendommen i 2006, da klageren overtog denne.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen har fortabt retten til at kræve fysisk lovliggørelse som følge 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 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 fysisk 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 Vælg et element. 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 fysisk lovliggørelse fortabes.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af kommunens afgørelse af 15. september 2023 om afslag på dispensation, at kommunen har konstateret, at udhuset fremgår af luftfotos fra tilbage til 1988, jf. afsnit 1.2 ovenfor.

Planklagenævnet lægger på den baggrund til grund, at udhuset blev opført senest i 1988, og dermed har været opført i *mindst* 27 år, da kommunen indledte lovliggørelsessagen i 2015.

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

Nævnet lægger herved vægt på, at udhuset ifølge sagens oplysninger har eksisteret upåtaget i *mindst* 27 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 bestemmelse om afstand til vejskel. Nævnet lægger endvidere vægt på, at der er tale om en bygning af begrænset omfang, og at udhuset efter det oplyste ikke har givet anledninger til naboklager eller gener i øvrigt, og 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.

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.

Allerede fordi kommunen er afskåret fra at kræve fysisk lovliggørelse som følge af indrettelseshensyn, har nævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Lyngby-Taarbæk Kommunes påbud af 12. oktober 2023 om lovliggørelse af et udhus på ejendommen [A1], 2830 Virum.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

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)