

MRF 2025.75

Planklagenævnets afgørelse af 21. februar 2025, j.nr. 23/14346

Ophævet afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til overskridelse af bebyggelsesprocenter med 0,16 % ift. to kviste, der havde eksisteret upåtaget i 17-18 år, idet der var indtrådt lang tids forløb (indrettelseshensyn), hvor nævnet bl.a. lagde vægt på nuværende og tidligere ejeres gode tro og overtrædelsens beskedenhed.

Gentofte Kommune meddelte i oktober 2023 afslag på E's ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplanbestemmelse om bebyggelsesprocenter ift. overskridelse heraf som følge af tidligere ejer, S' etablering af to kviste på samlet 1,82 m² i årene 2005-2006 på en allerede eksisterende bygning opført af tidligere ejer S. Af afgørelsen fremgik, at lokalplanens bebyggelsesprocent på 25 % i forvejen var overskredet, så den samlede overskridelse nu var 1,24 % og uden kviste på 1,08 %. Kommunen afviste, at E's berettigede forventninger kunne begrunde en retlig lovliggørelse, idet det ikke var dokumenteret, at kommunen havde vejledt om, hvorvidt etableringen af de to kviste ville medføre en overskridelse af maksimal bebyggelsesprocent, ligesom de forløbende 18 år ikke medførte, at der var indtrådt indretningshensyn. Afgørelsen blev påklaget af E, der navnlig gjorde gældende, at overskridelsen af bebyggelsesprocenten var begrænset, ligesom

både E1 og den tidligere ejer S havde været i god tro om lovligheden af de to kviste. Planklagenævnet (formanden) bemærkede indledningsvist, at den nuværende ejer "indtræder i tidligere ejeres retstilling", hvorfor det er uden betydning for eventuel lovliggørelse, om den aktuelle ejer konkret har været uvidende om et ulovligt forhold. Nævnet lagde herefter til grund, at kvistene havde eksisteret upåtaget i 17-18 på det tidspunkt, hvor kommunen iværksatte lovliggørelse. Med henvisning til den forløbende lange tid, og at der ikke forelå væsentlige samfundsmæssige interesser i retshåndhævelse, og at overskridelsen, der havde været upåtaget af naboer, måtte anses for begrænset, fandt nævnet, at indretningshensyn til E afskar fysisk lovliggørelse. Nævnet bemærkede hertil, at der i øvrigt ikke forelå oplysninger om, at hverken E eller S havde været vidende om forholdets lokalplanstridighed. På denne baggrund ophævede nævnet kommunens afgørelse.

Kommentar: Nævnets begrundelse for ophævelse af afslaget må tiltrædes, men ophævelsen burde ske som en hjemvisning med bemærkning om, at kommunen herefter skal meddele lovliggørende dispensation fra lokalplanen. Det er efter nævnets afgørelse uklart, om kommunen tidligere havde meddelt byggetilladelse til overskridelse af bebyggelsesprocenten for den resterende bygning, men hvis dette var tilfældet, eller hvis den øvrige bygning var opført før lokalplanen, var den øvrige bygning i alle tilfælde lovlig. En overskridelse af bebyggelsesprocenten på 0,16 % synes i øvrigt at ligge på bagatelgrænsen, og det kan undre, at kommunen tog sagen op, når der ikke forelå naboklager.



Afgørelse i klagesag om Gentofte Kommunes afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til overskridelse af bebyggelsesprocent ved opførelse af to kviste på [A1], Hellerup

Sag: 23/14346

Dato: 21. februar 2025

Gentofte Kommune gav den 12. oktober 2023 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 91, et område omkring A. N. Hansens Allé i Gentofte Kommune, til overskridelse af bebyggelsesprocent ved opførelse af to kviste på ejendommen [A1], 2900 Hellerup.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af indrettelseshensyn.

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 to kviste med tagterrasse på henholdsvis nord- og sydsiden af taget på [A1], 2900 Hellerup.

Luftfotos af kvistene fra 2005 og 2006 kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 91, et område omkring A. N. Hansens Alle i Gentofte Kommune](#).^[1] Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 26. marts 1991.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 7, stk. 1, om bebyggelsens omfang og placering:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Gentofte Kommune gav den 12. oktober 2023 afslag på lovliggørende dispensation fra § 7, stk. 1, i lokalplan nr. 91, et område omkring A. N. Hansens Allé i Gentofte Kommune, til overskridelse af bebyggelsesprocent ved opførelse af to kviste i tagetagen mod nord og syd på ejendommen [A1], 2900 Hellerup.

Det fremgår af afgørelsen, at ejendommens bebyggelsesprocent i forvejen er overskredet, og at der i sagen er søgt om yderligere overskridelse af bebyggelsesprocenten med kvistens areal på 1,82 m². Kommunen oplyste, at

den eksisterende, lovlige bebyggelsesprocent er 26,08 uden kvistene og at bebyggelsesprocenten med kvistene er 26,24.

Kommunen begrundede afslaget på dispensation med, at det er kommunens ønske at begrænse tætheden i området samt fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, så området bevares som et attraktivt boligområde. Det var desuden kommunens vurdering, at kvistene ikke er af sædvanligt omfang, og at en dispensation ville medføre en uønsket præcedensvirkning.

Kommunen foretog i afgørelsen desuden en vurdering af en række forvaltningsretlige hensyn, herunder indrettelseshensyn, myndighedspassivitet og berettigede forventninger hos klageren samt proportionalitet og værdispild. Der var kommunens samlede vurdering, at der ikke var forhold, der talte for en retlig lovliggørelse. I forhold til spørgsmålet om indrettelseshensyn fremgår bl.a. følgende:

Daværende ejer fik fortalt af dennes rådgivere, at det ikke krævede byggetilladelse at etablere kvistene. Dog er det ejers ansvar, at byggeri udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning. Gentofte Kommune har ingen dokumentation for, at ejer har kontaktet kommunen og er blevet vejledt om, hvorvidt byggeriet krævede byggetilladelse eller ej, og hvorvidt etablering af kvistene ville medføre en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent, der er fastsat i lokalplan 91. Gentofte Kommune har derved ikke givet grundlag for berettigede forventninger.

Gentofte Kommunen vurderer, at 18 år ikke er tilstrækkelig tid til, at et indrettelseshensyn vil kunne tale for retlig lovliggørelse. Der er ved vurderingen lagt særlig vægt på, at det er ejers ansvar, at byggeri udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning – herunder bestemmelser fastsat i lokalplaner.

[...]

1.3. 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 11. december 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.

2.2. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at der foreligger indrettelseshensyn, idet kvistene har været opført i minimum 18 år. Dertil gør klageren gældende, at der er tale om en beskeden overskridelse af bebyggelsesprocenten, og at både klageren og den tidligere ejer har været i god tro om lovligheden af kvistene. Klageren anfører derudover, at kvistene er i overensstemmelse med områdets karakter, idet kvistene har en betydelig lighed med andre bygningselementer og bygningskulturen i området.

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 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 fysisk lovliggørelse fortabes.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering af indrettelseshensyn

Det fremgår af sagens oplysninger samt luftfotos, at kvistene med tagterrasse på tagets nord- og sydside blev opført i 2005-2006.

Planklagenævnet lægger på den baggrund til grund, at kvistene har været opført i ca. 17-18 år, da kommunen indledte lovliggørelsessagen i 2023.

Planklagenævnet finder, at der i den konkrete situation foreligger indrettelseshensyn, og at kommunen derfor er afskåret fra at kræve kvistene på tagets nord- og sydside fysisk lovliggjort. Nævnet lægger herved vægt på, at kvistene har eksisteret i 17-18 år, da kommunen på baggrund af klagerens byggeansøgning indledte en lovliggørelsessag i 2023, og at der efter nævnets opfattelse ikke i den konkrete sag foreligger tilstrækkeligt tungtvejende samfundsmæssige interesser i at håndhæve lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at der er tale om en begrænset overskridelse af bebyggelsesprocenten, der som følge af kvistene forøges fra 26,08 til 26,24, og at kvistene efter det oplyste ikke har givet anledning til naboklager eller gener i øvrigt. Nævnet lægger desuden vægt på, at der ikke i sagen er oplysninger om, at den nuværende eller tidligere ejer 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.

Nævnet har som følge af sagens resultat ikke fundet anledning til at tage stilling til klagerens øvrige klagepunkter om, at kvistene er et eksisterende lovligt forhold, myndighedspassivitet, berettigede forventninger, officialprincippet, lighedsgrundsætningen, proportionalitetsprincippet og om kommunen har varetaget usaglige hensyn.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Gentofte Kommunes afgørelse af 12. oktober 2023 om afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 91, et område omkring A. N. Hansens Allé i Gentofte Kommune, til overskridelse af bebyggelsesprocent ved opførelse af to kviste på ejendommen [A1], 2900 Hellerup.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

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)