

9. april 2021  
Sagsnr.: 20/03771  
Klagenr.: 1007358

## **AFGØRELSE**

**i klagesag om Faaborg-Midtfyn Kommunes afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til overskridelse af bebyggelsesprocent på A1 , Faaborg**

Faaborg-Midtfyn Kommune har den 31. januar 2020 givet afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 2010-02, Sommerhusområde ved Dyreborg, til en bebyggelsesprocent på 15,6 på ejendommen A1 , 5600 Faaborg.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

Planklagenævnet  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37 79 55 26  
[www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

## **1. Klagen til Planklagenævnet**

Den daværende ejer af ejendommen klagede den 26. februar 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse. Den nye ejer, som har overtaget ejendommen, er indtrådt i klagesagen.

Planklagenævnet modtog klagen den 23. marts 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at klageren har indrettet sig i tillid til, at forholdene var lovlige, at en dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens principper, og at afslaget er i strid med proportionalitetsprincippet.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

## **2. Sagens oplysninger**

### **2.1. Ejendommen og lokalplanen for området**

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A1 , 5600 Faaborg.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 2010-02, Sommerhusområde ved Dyreborg.

Af lokalplanens § 1 fremgår følgende om formålet med lokalplanen:

*Formålet med lokalplanen er:*

- *at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde,*
- *at fastlægge bebyggelsens placering og omfang*

Lokalplanen fastsætter i § 7.2 om bebyggelsens omfang og placering:

*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er maksimalt 15.*

### **2.2. Forløbet før kommunens afgørelse**

Klageren sendte den 3. oktober 2019 en byggeansøgning til kommunen. Det fremgik af ansøgningsmaterialet, at der var tale om et projekt om lovliggørelse af en eksisterende udestue på ejendommen.

Kommunen sendte den 15. oktober 2019 et brev til klageren, hvori kommunen bl.a. oplyste, at kommunen havde konstateret, at projektet ikke overholdte lokalplanens § 7.2. Det fremgik af brevet, at tegningsmaterialet skulle overholde lovgivningen. Alternativt skulle kommunen have en begrundet ansøgning om dispensation.

Klageren søgte den 19. oktober 2019 om dispensation til at bibeholde den eksisterende bebyggelse, som den var opført. Det fremgik af ansøgningen, at det samlede etageareal med udestuen indregnet svarede til en

bebyggelsesprocent på 15,58. Derudover fremgik det, at den oprindelige terrasse var overdækket og lukket omkring 1985, og at udestuen således havde eksisteret i ca. 34 år med uændrede arealer, men med løbende renovering uden nabogener eller indsigelser.

### **2.3. Afgørelsen, der er klaget over**

Faaborg-Midtfyn Kommune gav den 31. januar 2020 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 2010-02, Sommerhusområde ved Dyreborg, til en bebyggelsesprocent på 15,6 på ejendommen A1 , 5600 Faaborg.

Kommunen gengav og henviste i afgørelsen til lokalplanens § 7.2 om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt må være 15.

Kommunen gengav og henviste desuden til lokalplanens § 1.1, der fastsætter, at formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde og at fastlægge bebyggelsens placering og omfang. Kommunen anførte i den forbindelse, at det er lokalplanens intention, at bebyggelsesprocenten i området er væsentlig.

Det fremgik af afgørelsen, at sommerhuset oprindeligt er tilladt med en overdækket terrasse afgrænset af en læmur på to sider og sommerhuset på den tredje side, men at terrassen senere er lukket på den sidste side og derved betragtes som en udestue.

Hertil anførte kommunen, at de ydre rammer for bebyggelsen ikke umiddelbart ændres ved, at den overdækkede terrasse ændres til udestue, men at en udestue medregnes i bebyggelsesprocenten, hvorimod en overdækket terrasse kan indgå i fradragsreglerne, idet en overdækket terrasse ikke har karakter af bolig ligesom en udestue.

Kommunen anførte som begrundelse for afgørelsen, at hovedhensynet er at undgå en præcedensvirkning, der vil føre til yderligere fortætning af området.

Kommunen anførte desuden, at grunden er en rektangulær grund på 648 m<sup>2</sup> og har udformning og størrelse som øvrige grunde i området. Kommunen vurderede derfor, at der ikke på den pågældende grund er særlige forhold, der taler for en dispensation til en overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Derudover fremgik det, at der inden den 9. marts 2020 skal sendes tilbagemelding på, hvordan udestuen lovliggøres, og at udestuen enten kan tilbageføres til overdækket terrasse, eller at sommerhusbebyggelsen kan reduceres i størrelse, så bebyggelsesprocenten kan overholdes.

Kommunen anførte endvidere, at afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 51.

## **2.4. Klagen og bemærkningerne hertil**

### *2.4.1. Korrespondance under klagesagen*

I sagen indgår klagen af 26. februar 2020. Klageren har uddybet klagen den 14. april 2020 og den 30. november 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 16. marts 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

### *2.4.2. Indrettelseshensyn*

#### *Klagerens bemærkninger*

Klageren anfører, at klageren ved købet af sommerhuset i 1998 ikke var opmærksom på, at ejendommens BBR-registrering var forkert, idet en udestue på 27 m<sup>2</sup> var registreret som overdækning. Klageren anfører videre, at klageren blev gjort opmærksom herpå i forbindelse med et påtænkt salg af ejendommen i 2019.

Klageren anfører desuden, at klageren ikke i sin ejertid har ændret overdækningen til udestue, men at lukningen af overdækningen ved isættelse af et dør/vinduesparti er sket for mere end 22 år siden i den tidligere ejers tid.

Klageren gør i den forbindelse gældende, at klageren ikke har været opmærksom på det i sagen omhandlede forhold og har indrettet sig i tillid til, at forholdene var lovlige.

#### *Kommunens bemærkninger*

Kommunen anfører, at det er den til enhver tid værende ejer, der er ansvarlig for, at oplysningerne i BBR er retvisende, og at ejeren derfor burde være opmærksom på, at forholdet ikke var i orden.

Kommunen anfører videre, at det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med byggeloven. Kommunen har ikke kendt til forholdet, og det kan ikke ud fra luftfotos vurderes, om det er en overdækket terrasse eller en udestue.

Kommunen vurderer, at der er ikke et indrettelseshensyn, idet kommunen ikke har været bekendt med forholdet, og ejer derfor ikke har haft en berettiget forventning.

### *2.4.3. Dispensation ikke i strid med lokalplanens principper*

#### *Klagerens bemærkninger*

Klageren mener, at kommunens opfattelse af, at der ikke kan dispenseres, fordi bebyggelsesgraden er en af lokalplanens hovedformål eller principper, er forkert, og at kommunens sagsbehandling og afgørelse som følge heraf er forkert.

#### *Kommunens bemærkninger*

Kommunen bemærker, at den ikke har anført, at en dispensation er i strid med lokalplanens principper.

#### *2.4.4. Begrundelse*

##### *Klagerens bemærkninger*

Klageren anfører, at kommunen ikke ved behandlingen og afgørelse af sagen har taget hensyn til klagerens indlæg af 18. december 2019, herunder især klagerens argumentation med hensyn til det forvaltningsretlige indrettelseshensyn.

Klageren anfører videre, at det eneste, der er taget hensyn til, og som er hele grundlaget for afgørelsen, er præcedensvirkningen. Klageren mener, at hensynet til præcedens kun er et af flere momenter, der bør inddrages i vurderingen af, hvor stærkt indrettelseshensynet er i den konkrete sag.

Klageren anfører i den forbindelse, at det fremgår af både litteratur og praksis, at tidsfaktoren skal tillægges betydelig vægt, og praksis viser, at myndighederne i flere tilfælde har været afskåret fra at kræve fysisk lovliggørelse efter et tidsforløb på 15-20 år.

Klageren gør gældende, at indrettelsessynspunktet sammenholdt med, at der er tale om et forhold af ”underordnet betydning”, en overskridelse af bebyggelsesprocenten med 0,6, det privatøkonomiske spild og samfundsmæssige værdispild, klagerens gode tro og det ulovlige forhold begået af tidligere ejer, bør medføre, at kommunen har fortabt retten til at håndhæve et krav om fysisk lovliggørelse af bebyggelsesprocenten.

Klageren mener, at kommunen har begået en fejl ved ikke at tage indlægget af 18. december med i sin behandling af sagen.

#### *Kommunens bemærkninger*

Kommunen anfører, at indlægget af 18. december 2019 er taget med i behandlingen af sagen, men at kommunen ikke ønsker at dispensere til en højere bebyggelsesprocent med det hovedhensyn at undgå præcedensvirkning, som vil medføre en yderligere fortætning af området.

Kommunen anfører videre, at bebyggelsesprocenten er et forhold, som administreres restriktivt i området, og at bebyggelsesprocenten med vedtagelsen af lokalplanen i 2011 er øget fra 12,5 % til 15 %.

Kommunen vurderer, at forholdet ikke er af underordnet betydning, og at forholdet derfor skal lovliggøres enten fysisk eller retligt.

#### 2.4.5. Proportionalitet og værdispild

##### *Klagerens bemærkninger*

Klageren anfører, at det har vist sig, at det ikke ved indrykning af dør/vinduespartiet kan lykkes at overholde bebyggelsesprocenten. Ifølge klageren ville denne løsning medføre en udgift på ca. 20.000 kr.

Klageren anfører videre, at en løsning, der imødekommer kommunens krav, vil medføre nedrivning og genopførelse af ydermur og medføre udgifter i en helt anden størrelsesorden.

##### *Kommunens bemærkninger*

Kommunen anfører, at kommunen ikke har fremsat krav om tilbagetrækning af vinduespartiet, men at det var et forslag fra ejer. Kommunen oplyser, at ejer har indsendt en ny ansøgning om lovliggørelse, hvor arealet af udestuen er reduceret med 4 m<sup>2</sup> ved tilbagetrækning af vinduespartiet.

Kommunen anfører desuden, at forholdet kan lovliggøres fysisk ved at fjerne vinduespartiet, så udestuen tilbageføres til overdækket terrasse. Ifølge kommunen medfører denne løsning ikke væsentligt værdispild.

Kommunen bemærker, at kommunen ikke tager stilling til, hvordan arealet reduceres.

### **3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

#### **3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse**

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.<sup>1</sup>

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at give afslag på dispensation fra lokalplanen.
- Om der foreligger indrettelseshensyn.

#### **3.2. 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.

Lokalplanen fastsætter i § 7.2, at bebyggelsesprocenten for den enkelte

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

ejendom er maksimalt 15. Der er ansøgt om dispensation til en bebyggelsesprocent på 15,6. Planklagenævnet finder ikke, at dette er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19, medmindre kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse.

### **3.3. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse**

#### *3.3.1. Generelt om fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse*

Kommunen kan fortabe retten til at kræve 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.

#### *3.3.2. Indrettelseshensyn*

Selve det forhold, at et byggearbejde er udført for meget lang tid siden, kan 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 ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (indrettelseshensyn). Det er en forudsætning i den forbindelse, at ejeren ikke vidste eller burde have vidst, at byggearbejdet ikke var lovligt (eller krævede tilladelse), f.eks. som følge af et tidligere afslag på landzonetilladelse eller en tinglysning på ejendommen.

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, og om der har været indsigelser fra beboerne i området. Det indgår også i vurderingen, hvor længe forholdet har bestået. Jo stærkere retshåndhævelsesinteressen er, jo flere år skal der gå, før retten til at kræve lovliggørelse fortabes.

Planklagenævnet lægger på baggrund af sagens oplysninger til grund, at udestuen er etableret inden 1998, hvor klageren købte ejendommen. Udestuen har derved eksisteret i mere end 21 år, da kommunen indledte sagen om lovliggørelse i 2019.

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

lovliggørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at udestuen har eksisteret upåtaget i mere end 21 år, da kommunen indledte lovliggørelsessagen, og at der efter nævnets opfattelse ikke i den konkrete sag foreligger tilstrækkeligt tungtvejende samfundsmæssige interesser i at håndhæve lokalplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om en mindre overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent, og at udestuen efter det oplyste ikke har givet anledning til naboklager eller gener i øvrigt. Nævnet har endelig lagt vægt på, at der ikke i sagen er oplysninger om, at den tidligere ejer var 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 udestuer i området, idet dette vil bero på en konkret vurdering ud fra tidsperspektivet og 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 lovliggørelse som følge af indrettelseshensynet, har nævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til klagerens øvrige klagepunkter.

### **3.4. Planklagenævnets afgørelse**

Planklagenævnet ophæver Faaborg-Midtfyn Kommunes afgørelse af 31. januar 2020 om afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 2010-02, Sommerhusområde ved Dyreborg, til en bebyggelsesprocent på 15,6 på ejendommen A1 , 5600 Faaborg.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>2</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

## **4. Gebyr**

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

<sup>2</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.