

28. april 2022
Sagsnr.: 21/13164
Klagenr.: 1028511
BIRST

AFGØRELSE
i klagesag om Allerød Kommunes påbud om lovliggørelse af et tidligere stuehus på Lyngevej, Lyngø

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Allerød Kommune gav den 1. september 2021 påbud om lovliggørelse af et tidligere stuehus på ejendommen Lyngvej 230, 3540 Lyngø.

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneshus.dk

Ejendommens ejer har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at give påbud, jf. planlovens § 51.
- Om reglerne om partshøring efter forvaltningslovens § 19 i form af et varsel er overholdt.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

En eventuel ny frist for lovliggørelse fastsættes af Allerød Kommune.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og området

Klagesagen vedrører et tidligere stuehus på matr.nr. 22a Lynges By, Lynges, der er del af en landbrugsejendom på i alt ca. 13 ha.¹ Det ansøgte ligger i landzone og er ikke omfattet af en lokalplan.

Bygningens placering i forhold til øvrige bygninger på ejendommen og omgivelserne fremgår af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

1.2. Forløbet før afgørelsen, der er klaget over

Den 11. april 2016 gav Allerød Kommune landzonetilladelse til opførelse af en bolig på 250 m² på den berørte ejendom. Det var et vilkår, at ”Eksisterende bygninger på ejendommen nedrives senest den 31. december 2017”. Tilladelsen blev ikke påklaget.

Den 27. november 2017 gjorde kommunen indsigelse mod ejerens anmeldelse om, at det tidligere stuehus ønskedes indrettet til kontor, jf. planlovens § 37, og meddelte, at bygningen skulle nedrives senest 31. december 2017. Afgørelsen blev påklaget, og Planklagenævnet traf afgørelse 7. september 2020.² Nævnet kunne ikke give medhold i klagen.

Den 2. februar 2021 sendte kommunen en opfølgning på lovliggørelse til ejeren og bad ejeren om oplysninger. Kommunen blev da bekendt med, at det tidligere stuehus ikke var revet ned.

Den 26. april 2021 modtog kommunen en ansøgning fra ejeren, der ønskede at bruge det tidligere stuehus til medhjælperbolig, jf. § 36, stk. 1, nr. 14.

Den 15. juli 2021 sendte kommunen partshøring og varslede kommunen et påbud, jf. afsnit 1.2.1.

Den 19. august 2021 modtog kommunen høringssvar fra ejeren, der oplyste, at der var indgået købsaftale om 18,5 ha landbrugsjord, som ville blive overdraget til ejeren den 1. juni 2021.

1.3. Partshøring og varsel

Det fremgår af sagen, at Allerød Kommune varslede et påbud om fysisk lovliggørelse og foretog partshøring af ejendommens ejere ved brev af den 15. juli 2021, der også indeholdt et udkast til afslag på landzonetilladelse samt et udkast til afgørelse om påbud.

¹ Planklagenævnets opslag i Geodatastyrelsens matrikelregister, på mingrund.gst.dk.

² Planklagenævnets sagsnr. 18/05876.

1.4. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 1. september 2021 påbud om lovliggørelse af det tidligere stuehus på ejendommen Lyngvej 230, 3540 Lyng. Kommunen henviste i påbuddet til planlovens § 51, stk. 3.

Kommunen påbød at fjerne det tidligere stuehus senest 4 måneder fra afgørelsens dato. Kommunen henviste blandt andet til, at det tidligere stuehus skal fjernes som følge af vilkår for kommunens landzonetilladelse af 11. april 2016, til Planklagenævnets afgørelse af 7. september 2020 samt til kommunens varsel om påbud af den 15. juli 2021.

Samme dag gav kommunen i en særkilt afgørelse afslag på landzonetilladelse til at bevare det tidligere stuehus og anvende det til medhjælperbolig.

1.5. 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 23. november 2021.

Planklagenævnet har også modtaget klagerens klage over Allerød Kommunes afgørelse af 1. september 2021 om afslag på landzonetilladelse til at bevare det tidligere stuehus og anvende det til medhjælperbolig. Denne klage behandler nævnet i en særskilt afgørelse.³

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.⁴

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne 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 tilsynsavgørelser 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 tidligere stuehus.

³ Planklagenævnets sag nr. 21/11618.

⁴ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

2.1.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har behandlet den del af klagen, som fremgår af afsnit 2.2. Klagerens bemærkninger for så vidt angår dette er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Planklagenævnet har derudover fundet anledning til at vurdere, om kommunen har overholdt reglerne om partshøring efter forvaltningsloves § 19 i form af et varsel.

Planklagenævnet har ikke behandlet den del af klagen, som fremgår af afsnit 2.3.

2.2. Påbuddet

2.2.1. Klagen

Klageren anfører, at Planklagenævnet i september 2020 traf afgørelse om, at Allerød Kommunes afgørelse om påbud om nedrivning var gældende, og at kommunen først har givet (nyt) påbud efter, at der er søgt om en medhjælperbolig og efter, at det ifølge klageren er dokumenteret, at ejendommen er over 30 ha.

Planklagenævnet forstår dette som en klage over, at påbuddet ikke er gyldigt, da bygningen bør anses som lovligt bestående efter planlovens landzoneregler.

2.2.2. Generelt om påbud

En kommune skal efter omstændighederne foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, jf. planlovens § 51, stk. 3. Dette kan bl.a. ske i form af et påbud.

Et påbud kan først meddeles, når kommunen har foretaget en partshøring, jf. forvaltningslovens § 19, i form af et varsel om det påtænkte påbud, hvori der skal gives parten en rimelig frist til at komme med bemærkninger.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet konstaterer, at kommunen varslede et påbud om fysisk lovliggørelse og foretog partshøring af ejendommens ejere ved brev af den 15. juli 2021. Nævnet finder, at reglerne om partshøring og varsel er overholdt.

Allerød Kommune traf den 1. september 2021, hvilket var samtidig med påbuddet, en særskilt afgørelse om afslag på landzonetilladelse til at bevare det tidligere stuehus og anvende det til medhjælperbolig. Klageren har også klaget over denne afgørelse, og Planklagenævnet har behandlet klagen i en separat afgørelse af dags dato.⁵

⁵ Planklagenævnets sagsnr. 21/11618.

Nævnet har med afgørelsen stadfæstet kommunens afslag, hvilket betyder, at det tidligere stuehus ikke er lovligt bestående efter planlovens landzoneregler.

Nævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet. På baggrund af nævnets afgørelse om stadfæstelse af kommunens afslag af 1. september 2021, kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagen over, at kommunen ikke har hjemmel til at give påbud om fysisk lovliggørelse af det tidligere stuehus.

2.3. Forhold, som ikke behandles

2.3.1. Klagepunkter vedr. landzonereglerne

Klageren har gjort flere forhold gældende, der handler om planlovens landzoneregler og herunder undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 14.

Planklagenævnet kan i den konkrete sag alene tage stilling til kommunens afgørelse om påbud. Nævnet kan således ikke tage stilling til den del af klagen, der handler om kommunens afgørelse om afslag på landzonetilladelse til at bevare det tidligere stuehus og anvende det til medhjælperbolig. Denne del af klagen har nævnet behandlet i en separat klagesag, jf. afsnit 2.2.2.

2.3.2. Klagepunkter vedr. håndhævelse af påbuddet

Kommunerne fører tilsyn efter planloven. Det betyder bl.a., at kommunen påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser, dispensationer m.v. overholdes, jf. lovens § 51, stk. 2.

Planklagenævnet kan ikke tage stilling til klager over selve udøvelsen af tilsynsplikten. Det indebærer bl.a., at nævnet ikke kan tage stilling til klager over kommunens tilrettelæggelse og prioritering af tilsynsopgaverne, herunder en kommunes beslutning om ikke at træffe en tilsynsavgørelse i forhold til fysisk lovliggørelse, kommunens sagsbehandlingstid eller den fastsatte tidsfrist i et påbud.

Klageren har gjort gældende, at det er uproportionalt, hvis det tidligere stuehus skal nedrives, for at der senere kan opføres en medhjælperbolig. Ifølge klagen er det desuden ud fra en værdispildsbetragtning forkert at kræve bygningen fjernet, når ejeren har erhvervet yderligere arealer, så ejendommen ifølge klageren nu er 31,1 ha.

Planklagenævnet forstår klagepunktet sådan, at kommunen ikke har hjemmel til at håndhæve påbuddet, da det vil være uproportionalt og medføre værdispild, når ejendommen efterfølgende udvides, hvilket medfører, at en medhjælperbolig vil være umiddelbar tilladt efter landzonereglerne.

Som det fremgår ovenfor, kan Planklagenævnet ikke tage stilling til en klage over kommunens udøvelse af tilsyn. Nævnet kan således ikke tage stilling til, at kommunen håndhæver et lovliggørelsespåbud, selv om der eventuelt efterfølgende vil ske en ændring af de faktiske forhold, herunder en forøgelse af ejendommens størrelse.

Nævnet har på denne baggrund ikke kompetence til at tage stilling til denne del af klagen.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Allerød Kommunes afgørelse af 1. september 2021 om påbud om lovliggørelse af et tidligere stuehus på ejendommen Lyngvej 230, 3540 Lyng.

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

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

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁷

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Allerød Kommune (Plan og Byg, j.nr. 2017-029667) samt for klageren og dennes repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Elsebeth Braüner
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Billedmateriale

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

⁶ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

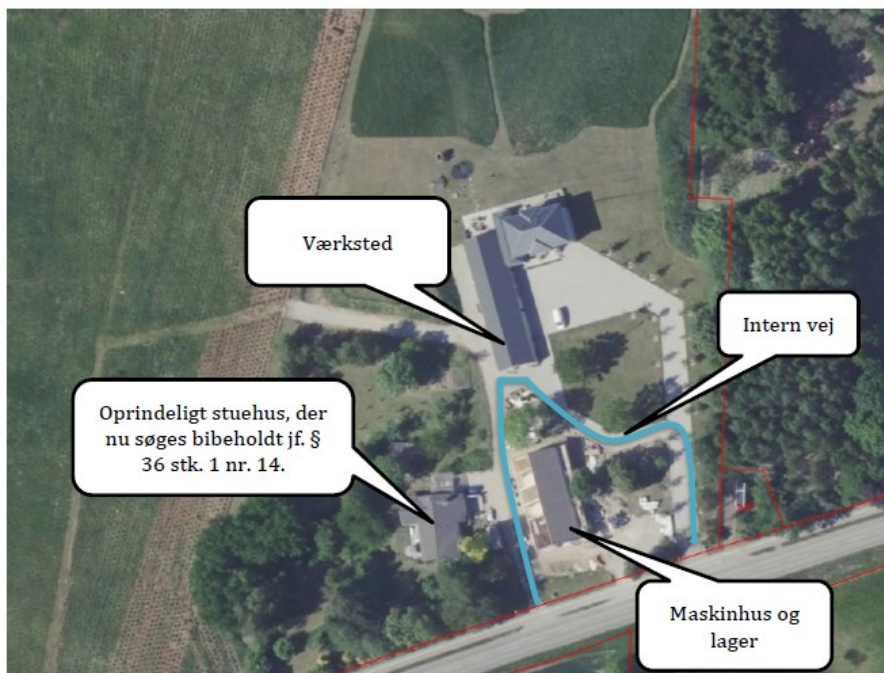
⁷ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Bilag 1 Billedmateriale



Billede 1: Luftfoto af området med matrikelskel vist med røde streger samt med skravering af arealer i byzone. Matr.nr. 22a Lyngby, Lyngby, er markeret med rød prik omtrent midt i billedet. Ikke målfast.

Kilde: Planklagenævnets GIS-system (Geografisk InformationsSystem).



Billede 2: Luftfoto, der viser ejendommens bygninger m.m.

Kilde: Klagen af 24. september 2021.

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 24. september 2021
- Bemærkninger af 16. december 2021

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 23. november 2021
- Varsel om påbud af 15. juli 2021