

NMK2016.NMK-33-02855
MAD 2016.10

Påbud om fraflytning af ejendom, der ifølge deklaration kun måtte anvendes til sommerophold, ophævet for ejers vedkommende pga. kommunens passivitet. Passiviteten over for ejer havde ikke betydning i forhold til to andre beboere på ejendommen, hvor påbud opretholdtes.

1.4.6 Landzone - 2.2.4 Magtfordrejning, lighedsgrundsætning mv. - 2.3.3 Håndhævelse - 4.2.4 Servitutter

På en række ejendomme i landzone blev der i 1991 på baggrund af afgørelser fra det daværende Miljøankenævns tinglyst servitutter på en række ejendomme om, at bebyggelsen kun måtte benyttes af nuværende ejere til fortsat helårsbeboelse, og at tilladelsen var personlig og kun gældende for de opregnede personer, så længe de enten ejer eller bebor ejendommen, så ejendommene efter ejerskifte kun må benyttes til sommerophold. Servituten bringes efter afgørelsen. På den i sagen omhandlede ejendom var den nuværende ejer flyttet ind hos en i servituten navngiven person i 1997. Kommunen indledte i 2009 en tilsynssag, hvortil ejeren bemærkede, at hun boede lovligt på ejendommen. I 2012 indledte kommunen en ny tilsynssag og varslede i oktober 2012 påbud om overholdelse af servituten, da ejer, ejers søn og en tredje person var tilmeldt adressen. I november 2012 indgav kommunen en politianmeldelse for ejeren for overtrædelse af planlovens § 40, men da ejendommen er beliggende i landzone, blev ejeren frifundet ved byrettens dom af 21. november 2013. I en anden straffesag mod sønnen af samme dato, blev sønnen derimod domfældt for at overtræde planlovens § 43. De to domme bringes efter afgørelsen som bilag 2. Kommunen varslede og meddelte herefter i oktober 2014 et nyt påbud til ejeren om fraflytning og påbud om fraflytning til de to andre beboere, som fortsat var tilmeldt på ejendommen. Afgørelsen blev påklaget af ejer, der på vegne af alle beboere bl.a. anførte, at ejeren lovligt kunne anvende ejendommen til helårsbeboelse, at kommunen hele tiden havde vidst, at der var helårsbeboelse, og at der var givet tilladelse til helårsbeboelse til andre i området. Kommunen oplyste hertil, at der var givet en personlig tilladelse på en anden ejendom, hvor den pågældende havde boet på ejendommen i 24 år. Natur- og Miljøklagenævnet (formanden) lagde til grund, at servituten var omfattet af planlovens § 43, og at den opfyldte kravet om klarhed og præcision, uden nævnet ses at have overvejet planlovens § 44, hvorefter § 43 ikke finder anvendelse på offentligretlige servitutter. Nævnet fandt herefter, at den nuværende ejers indflytning i 1997 og de to andre beboeres indflytning i hhv. 2011 og 2014 var i strid med servituten, hvorfor kommunens påbud havde hjemmel i planloven. For så vidt angik passivitet fandt nævnet, at det forhold, at ejeren havde boet på ejendommen siden 1997 ikke i sig selv førte til fortabelse af håndhævelsesadgangen. Nævnet fandt imidlertid, at kommunen havde udvist passivitet i forhold til ejerens helårsbeboelse, da der var gået knapt et år fra byrettens frifindelse i november 2013 til varsling af et nyt påbud. Endvidere havde kommunen ikke i 2009 fulgt op på ejerens angivelse af, at indflytningen i 1997 var lovlig, men havde først i 2012 indledt en ny tilsynssag. Nævnet fandt ikke, at kommunens passivitet i forhold til ejer havde betydning over for de to andre beboere på ejendommen - og i øvrigt heller ikke i forhold til fremtidige ejere, lejere eller andre beboere. Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at kommunens afgørelse i sagen var udtryk for usaglig forskelsbehandling, bl.a. henset til, at de to andre beboere ikke havde boet på ejendommen i mange år. Natur- og Miljøklagenæv-

net ophævede herefter den del af kommunens afgørelse, der vedrørte ejerens fraflytning.

NMK afgørelse af 15. januar 2016, j.nr. NMK-33-02855

Afgørelse i sag om Tårnby Kommunes påbud om ophør med anvendelse af sommerhus som helårsbolig - Egmondvej 2 og 4

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens(1) § 58, stk. 1, nr. 4.

Tårnby Kommune har med afgørelse af 24. oktober 2014 meddelt påbud til ejer om, at ejer og to andre personer, som er tilmeldt på ejendommen matr.nr. 38dx, Ullerup By, Tårnby, Egmondvej 2, skal fraflytte sommerhuset på ejendommen senest den 9. november 2014. Tårnby Kommune har i særskilte afgørelser af 24. oktober 2014 meddelt påbud til de to andre beboere om fraflytning.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver den del af Tårnby Kommunes afgørelse af 24. oktober 2014, der er et påbud om, at ejer skal fraflytte.

Derimod kan Natur- og Miljøklagenævnet ikke give medhold i klagen i forhold til kommunens påbud om, at de to andre beboere skal fraflytte. Det overlades til kommunen at fastsætte en ny frist for de to beboeres fraflytning.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet(2). Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Ejeren af Egmondvej 2 og 4 har i mail af 12. november 2014 klaget til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er anført, at klagen omfatter alle, der bor på ejendommene.

Ejer har bl.a. henvist til, at hun flyttede ind i 1997, og at hun i de første 10 år ikke hørte noget fra kommunen. I løbet af de seneste 8 år har ejer sendt 3 henvendelser tilbage til kommunen med bemærkning om, at indflytningen er lovlig, hvorefter hun ikke har hørt mere. Ejer vandt retssagen (med hensyn til anvendelsen som helårsbeboelse), hvilket efter hendes opfattelse betyder, at det er lovligt at anvende ejendommene til helårsbeboelse. Ejer mener, at baggrunden for deklarationen (fra 1991) er, at der var risiko for, at kommunen eller staten skulle opkøbe nogle ejendomme i området. Det er ikke længere aktuelt, og deklarationen bør derfor blive slettet. Deklarationen kan ikke anvendes til et andet formål.

Ejer har i mail af 10. december 2014 gentaget, at klagen også omfatter de andre beboere.

Natur- og Miljøklagenævnet forstår det sådan, at ejeren klager på egne vegne og på vegne af de to andre beboere, der er omfattet af påbuddet. Den ene af beboerne er ejers søn.

Tårnby Kommune har den 23. januar 2015 sendt sagen til Natur- og Miljøklagenævnet med en udtalelse og sagsakter.

Sagens oplysninger

Forhistorie

Der blev på ejendommene i det pågældende område i 1949 tinglyst en udstyknings- og sommerhusdeklaration. Ved Byudviklingsplan for Københavns-egnen fra 1951 blev området henført til yderzone med mulighed for dispensation til sommerhusbebyggelse. Beliggenheden i forlængelse af den yderste startbane ved Kastrup Lufthavn medførte imidlertid, at området i 1967 blev tilbageført til

yderzone uden sommerhustilladelse. Som konsekvens heraf blev området udlagt som landzone ved by- og landzonenlovens ikrafttræden den 1. januar 1970.

Gennem årene var der upåtalet blevet opført ulovlig bebyggelse i området, og en del ejendomme var ulovligt taget i brug til helårsbeboelse. For at gøre op med denne udvikling gennemgik Tårnby Kommune i 1985 området og meddelte den 21. april 1986 lovliggørende tilladelse efter by- og landzonenloven til ejerne af de 53 ejendomme i området - på nærmere fastsatte vilkår, som efterfølgende blev påklaget til Miljøankenævnet.

Med tilladelserne af 21. april 1986 søgte Tårnby Kommune at standse den udvikling med ulovlig bebyggelse og ulovlig helårsbeboelse i området, som havde fundet sted gennem en årrække, og derigennem at skabe et anvendeligt, fremtidigt administrationsgrundlag. Kommunens afgørelser blev i alt væsentligt stadfæstet af Miljøankenævnet ved afgørelser af 29. juni 1990.

Efter Miljøankenævnets afgørelse blev der den 9. januar 1991 tinglyst en deklaration på en række ejendomme, herunder matr.nr. 38dx, Ullerup By, Tårnby, Egmondvej 2.

Deklarationen fastsætter, at bebyggelsen på de opregnede matrikelnumre kan bibeholdes som helårsbeboelse indtil ejerskifte. Der er henvist til Miljøankenævnets afgørelse af 29. juni 1990 om, at bebyggelse må benyttes af nuværende ejere til fortsat helårsbeboelse, og at tilladelsen er personlig og kun er gældende for de opregnede personer, så længe de enten ejer eller bebor ejendommen. Tilladelsen til fortsat helårsbeboelse på matr.nr. 38dx Ullerup By, Tårnby, omfatter to navngivne personer (her forkortet: AF og FP). Det fremgår af deklarationen, at ejendommene efter ejerskifte kun må benyttes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september.

Området

Området er omfattet af Lokalplan 50 fra 1984 for støjzonen omkring Kastrup Lufthavn.

Ifølge redegørelsen i lokalplanen omfatter lokalplanen ca. 4.500 ejendomme i by- og landzone omkring lufthavnen. Ejendommene er støjbelastede og omfattet af et landsplandirektiv, jf. Miljøministeriets cirkulære af 12. juni 1981 om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er berørt af miljømæssige gener fra lufthavnen. Med Folketingets vedtagelse af lov om udbygning af Københavns Lufthavn i Kastrup den 16. juni 1980 blev planerne om udflytning af lufthavnen til Saltholm opgivet, og grundlaget for udbygning af lufthavnen i Kastrup blev tilvejebragt. Dette betød, at en række miljømæssige konflikter mellem lufthavnen og omgivende boligområder fortsatte, hvilket er baggrunden for landsplandirektivet i cirkulæret fra 1981. Baggrunden for Lokalplan 50 er, at det påhviler Tårnby Kommune at planlægge i overensstemmelse med landsplandirektivet.

Lokalplanen har til formål at sikre, at ændring af arealanvendelsen til støjfølsomme formål ikke finder sted, og at opførelse af støjfølsom bebyggelse eller ændring af eksisterende bebyggelses anvendelse til støjfølsomme formål kun sker i begrænset omfang, og således at den indendørs støjbelastning fra flytrafikken ikke overstiger 30 dB(A) i disse bebyggelses sove- og opholdsrum, jf. lokalplanens § 1. Ejendommen ligger i landzone i et område, der er varigt belastet med flystøj, jf. lokalplanens § 2.1.2 og § 2.2 samt kortbilaget i lokalplanen.

Ifølge lokalplanens § 4 om regulering af ny bebyggelse bestemmes det i § 4.2.1 for landzone, der er varigt belastet med flystøj, at opførelse af bebyggelse til støjfølsomme formål ikke må finde sted.

Tilladelse til ændret bygningsanvendelse af eksisterende bygninger til støjfølsomme formål kan efter § 5.4 kun gives i særlige tilfælde, hvor forholdene taler herfor, og kun hvis der foreligger en godkendt

landzonalokalplan, der omhandler den påtænkte ændrede bygningsanvendelse, samt at den indendørs støjbelastning fra flytrafikken ikke overstiger 30 dB(A) i nyindrettede sove- og opholdsrum.

Ifølge § 18, stk. 1, i cirkulære om udbygningen af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet af støj fra trafikken på lufthavnen(3), må der på arealer i landzone inden for nærmere angivne områder ikke meddeles tilladelse til opførelse, indretning af eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, hvis den nye bebyggelse eller anvendelse omfatter støjfølsom anvendelse. Ifølge § 18, stk. 2, kan der dog i særlige tilfælde meddeles tilladelse til støjfølsom anvendelse. Det skal i givet fald sikres, at den indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i helårsboliger og institutionsbebyggelse ikke overstiger 30 dB(A), og at rekreative områder (herunder campingpladser og nyttehaver) ikke bliver belastet med støj fra startende og landende fly, der væsentligt overstiger en grænseværdi på 55 dB (LDENværdi).

Tårnby Kommunes sagsbehandling - kort oversigt

Det fremgår af de sagsakter, Natur- og Miljøklagenævnet har modtaget, at ejers advokat (i en straffesag, som er omtalt nedenfor) i mail af 25. juni 2013 til Tårnby Kommune bl.a. anførte, at kommunen ifølge ejer tidligere havde meddelt påbud (om fraflytning) uden at følge op på det.

Det har i den forbindelse vist sig, at kommunen sendte breve af 30. marts 2009 til nogle beboere på Egmondvej 2 og 4 om fraflytning med henvisning til deklarationen. Ejer skrev i brev af 31. marts 2009 til kommunen, at det er korrekt, at hun har boet på adressen siden 31. juli 1997. Hun flyttede ind hos AF og mener, at indflytningen var lovlig. Hun overtog herefter ejendommen og har aldrig hørt noget om, at hun ikke måtte bo der hele året. Ejer mener, at det er en fejl, at hun har fået et brev af 30. marts 2009 om ulovlig beboelse.

Tårnby Kommune fulgte ikke op på brevene fra marts 2009 om fraflytning, jf. kommunens mail af 20. august 2013 til politiet.

Tårnby Kommune indledte i 2012 en ny tilsynssag på baggrund af en klage over byggeprojekter, containere m.v. på Egmondvej 2 og 4. Det fremgår bl.a., at kommunen herefter var på tilsyn på ejendommene.

Tårnby Kommune varslede i brev af 9. august 2012 påbud om lovliggørelse af bygninger og containere. I samme brev oplyste kommunen ejer om, at de to ejendommen ifølge tinglyste deklarationer kun må anvendes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september. Kommunen henviste til, at der var tilmeldt syv personer, herunder ejer og ejers søn, på Egmondvej 2. Kommunen ville varsle et påbud om fraflytning, hvis der efter 30. september 2012 var tilmeldt personer på en af de to ejendomme.

I brev af 10. oktober 2012 varslede kommunen påbud om overholdelse af deklarationen, da ejer, ejers søn og en tredje person fortsat var tilmeldt adressen. Kommunen ville meddele påbud om fraflytning, hvis ejer og de andre personer ikke var flyttet senest den 25. oktober 2012.

Den 13. november 2012 meddelte Tårnby Kommune påbud om, at ejer og ejers søn skulle fraflytte Egmondvej 2 inden den 28. november 2012. Kommunen henviste til, at deklarationen var overtrådt. Kommunen henviste til planlovens § 43, § 51, og § 63.

Den 30. november 2012 indgav Tårnby Kommune politianmeldelse med samtidig orientering til ejer og ejers søn.

Byrettens to domme af 21. november 2013

Ved byretsdom af 21. november 2013 blev ejer frifundet i forhold til en påstand om bødestraf for overtrædelse af planlovens § 40, stk. 1, om helårsbeboelse i en bolig i et sommerhusområde. Byretten

henviste til, at ejendommene Egmondvej 2 og 4 ligger i landzone, jf. planlovens § 34, stk. 4, og reguleres af bestemmelserne i planlovens §§ 35-38 og en lokalplan.

Ved en anden byretsdom af 21. november 2013 blev ejers søn straffet med en bøde på 5.000 kr. for overtrædelse af deklarationen med henvisning til planlovens § 43.

Tårnby Kommunes påbud af 24. oktober 2014 om fraflytning

Den 6. oktober 2014 har Tårnby Kommune varslet et nyt påbud til ejer om fraflytning. Det fremgår af brevet, at der er tilmeldt fire personer på Egmondvej 2, herunder ejer og ejers søn, som den 21. november 2013 blev idømt bødestraf. Kommunen har samtidigt varslet påbud om fraflytning i særskilte breve til de tre andre personer.

Tårnby Kommune har med afgørelse af 24. oktober 2014 meddelt påbud til ejer om, at ejer og to andre personer, herunder ejers søn, skal fraflytte sommerhuset på ejendommen senest den 9. november 2014. Påbuddet er meddelt med henvisning til planlovens § 43 og deklarationen, som blev tinglyst den 9. januar 1991. Deklarationen fastsætter bl.a., at ejendommens bebyggelse kun må benyttes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september.

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen har konstateret, at der på matr.nr. 38dx Ullerup By, Tårnby, Egmondvej 2 er tilmeldt tre personer (ejer, ejers søn, og en tredje person med indflytning henholdsvis pr. 31. juli 1997, pr. 17. august 2011 og pr. 26. august 2014).

Kommunen har henvist til, at ejer tidligere blev meldt til politiet for ikke at efterkomme kommunens påbud (fra 2012) om at fraflytte ejendommen, at ejer blev frifundet ved dom af 21. november 2013, og at grunden til frifindelsen var, at der i anklageskriftet var henvist til planlovens §§ 38a-41 og 51a, som er forkert lovhjæmmel.

Tårnby Kommune har i særskilte afgørelser af 24. oktober 2014 meddelt påbud til de to andre beboere om, at de skal fraflytte sommerhuset på ejendommen senest den 9. november 2014. Kommunen har også i disse afgørelser henvist til planlovens § 43 og den tinglyste deklaration.

I afgørelsen til ejers søn har kommunen henvist til, at han tidligere blev meldt til politiet for ikke at efterkomme kommunens påbud (fra 2012) om at fraflytte ejendommen, og at han blev straffet med bøde (ved dom af 21. november 2013).

Tårnby Kommunes udtalelse af 1. december 2014 til Natur- og Miljøklagenævnet

Tårnby Kommune har henvist til, at ejendommene Egmondvej 2 og 4 ligger i landzone og er omfattet af Lokalplan 50.

Tårnby Kommune har også henvist til, at der tidligere (i 1986) blev meddelt landzonetilladelse til bibeholdelse af daværende anvendelse som sommerhusbebyggelse på vilkår. Grundejerforeningen klagede over afgørelsen til Miljøankenævnet, som (i 1990) stadfæstede tilladelsen, dog med en ændring af vilkårene. Der blev herefter den 9. januar 1991 tinglyst en deklaration på begge ejendomme, som fastlægger, at ejendommene er sommerhusbebyggelse, der kun må benyttes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september.

Desuden har kommunen henvist til, at Overtaksationskommissionen med kendelse af 8. juni 1978 tilkendte den daværende ejer af Egmondvej 2 en erstatning på 31.250,00 kr.

Ejeren og hendes søn blev den 30. november 2012 politianmeldt for ikke at fraflytte ejendommen. Sønnen blev idømt en bøde på 5.000 kr. Ejeren blev frikendt, fordi anklagemyndigheden havde henvist til planlovens §§ 38a-41 i stedet for § 43. Det er kommunens vurdering, at anklagemyndighedens forkerte henvisning til plan-

lovens §§ 38a-41 ikke medfører, at ejer har opnået en ret til at anvende sommerhuset til helårsbeboelse. Kommunen har derfor meddelt påbud om fraflytning.

Tårnby Kommune har henvist til, at kommunen har behandlet andre lignende sager, som har været påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, og at kommunen desuden har politianmeldt andre personer for samme forseelse.

Tårnby Kommune har i øvrigt oplyst, at der på ejendommen er en verserende byggesag om lovliggørelse af bygninger, og at der ikke er truffet afgørelse i byggesagen.

Blandt kommunens bilag er bl.a. fire domme af 1. juli 2014 om helårsbeboelse på to andre ejendomme i området. I alle fire sager fandt byretten, at det var bevist, at de tiltalte havde overtrådt planlovens § 64, stk. 1, nr. 4, jf. § 43 (påbud om fraflytning på grundlag af deklarationen). I tre af sagerne (om en ejendom) lagde retten ved fastsættelse af bødens størrelse til grund, at kommunen den 5. november 2008 havde sendt tiltalte og dennes familie brev om, at kommunen var opmærksom på, at familien boede ulovligt på ejendommen, men at kommunen først ved partshøringsbrev af 24. oktober 2013 fulgte op på brevet fra 2008.

Ejers supplerende bemærkninger

Ejer har i mail af 30. januar 2015 fremsat supplerende bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet. Hun fastholder, at hendes indflytning i 1997 var lovlig, idet hun flyttede ind hos en af dem, der havde tilladelse ifølge deklarationen. Der var ingen, der fortalte hende, at hun ikke kunne blive boende. Hendes børn blev tilmeldt skole i området, og hun fik sygesikringsbevis på adressen. Omkring 2005 sendte kommunen et brev om helårsbeboelse. Ejer skrev til kommunen, at hendes indflytning var lovlig, og at kommunens brev måtte være en misforståelse.

Ejer har anført, at alle skal behandles på samme måde, hvilket ikke sker i Tårnby Kommune; ejer kan sende navne og adresser på dem, der har fået tilladelse. F.eks. har en beboer på hjørnet af Westland Allé og Frislandsvej fået tilladelse til helårsbeboelse.

Ejer har henvist til retssagerne mod hende og hendes søn. Det er ejers opfattelse, at sagerne endte med, at hun godt må bo på ejendommen, men at sønnen ikke må, fordi de er blevet anklaget efter forskellige paragraffer. Ejer mener, det er urimeligt, at kommunen efter et år indleder en ny sag efter en anden paragraf.

Ejer og de andre beboere har været tilmeldt folkeregisteret, og i området er der renovation hele året. Kommunen har hele tiden vidst, at der var helårsbeboelse.

Tårnby Kommunes supplerende udtalelse af 8. december 2015

Natur- og Miljøklagenævnet har den 4. december 2015 stillet Tårnby Kommune nogle spørgsmål, bl.a. om eventuelle tilladelser til helårsbeboelse i området. Kommunen har i mail af 8. december 2015 bl.a. oplyst, at kommunen har en restriktiv praksis i sager om helårsbeboelse i området, og at kommunen administrerer efter et notat fra juli 1985. Notatet er sendt med. Som tidligere oplyst, har kommunen fastholdt anvendelsen som sommerhus, og kommunen har politianmeldt ejere og lejere, hvis de ikke fraflyttede, jf. deklarationen. Forvaltningens praksis er ikke ændret. Kommunen har meddelt tilladelse til helårsbeboelse til en beboer på Egmondvej 14. Det fremgår af tilladelsen, som er personlig, at den pågældende havde boet på ejendommen i ca. 24 år, og havde boet på ejendommen som hjemmeboende barn af den tidligere ejer.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om en kommunes afgørelse har hjemmel i planloven og er i overensstemmelse med forvaltningsretlige grundsætninger.

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretnlige servitutter (deklarationer) fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Overtrædelse af et forbud eller et påbud efter planlovens § 43 er omfattet af planlovens straffebestemmelser i forhold til ejere og brugere. Det er derfor en forudsætning for et påbud eller et forbud, at der er tale om en servitutbestemmelse, hvis overholdelse utvivlsomt er af interesse for det offentlige, og at der ikke er rimelig tvivl om, at servituten er tilsidesat. Planlovens § 43 kan således kun finde anvendelse til håndhævelse af en servitutbestemmelse, hvis den er klart og præcist formuleret.

Planlovens § 15, stk. 2, indeholder en udtømmende opregning af de emner, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, kan en lokalplan indeholde bestemmelser, der regulerer områdets anvendelse. En lokalplan kan også indeholde bestemmelser om anvendelse af de enkelte bygninger, jf. § 15, stk. 2, nr. 8.

Deklarationen, som blev tinglyst den 9. januar 1991, fastsætter, at bebyggelse på de opregnede matrikelnumre kan bibeholdes som helårsbeboelse indtil ejerskifte. Der er henvist til Miljøankenævnets afgørelse af 29. juni 1990 om, at bebyggelse må benyttes af nuværende ejere til fortsat helårsbeboelse, og at tilladelsen er personlig og kun er gældende for de opregnede personer, så længe de enten ejer eller bebor ejendommen. Tilladelsen til fortsat helårsbeboelse på matr.nr. 38dx Ullerup By, Tårnby, omfatter to navngivne personer; AF og FP. Det fremgår af deklarationen, at ejendommene efter ejerskifte kun må benyttes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september.

Deklarationen drejer sig om anvendelse af ejendomme, og bestemmelser om anvendelse kan fastsættes i en lokalplan efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2. Deklarationen er derfor omfattet af planlovens § 43. Bestemmelserne i deklarationen opfylder kravet om klarhed og præcision.

Den nuværende ejers indflytning i 1997, og de to andre beboeres indflytning i henholdsvis 2011 og 2014, dvs. anvendelsen af ejendommen som helårsbolig, er således i strid med deklarationen.

På denne baggrund konstaterer Natur- og Miljøklagenævnet, at Tårnby Kommunes påbud af 24. oktober 2014 har hjemmel i planloven.

Forløbet i Tårnby Kommunes tilsynssag

Der er ikke i planloven fastsat frister for, hvornår en kommune i en sag om lovliggørelse skal have truffet afgørelse eller skal have foretaget bestemte sagsbehandlingsskridt. Retten til at kræve lovliggørelse kan imidlertid fortæbes efter en vis tid på grund af passivitet. Ved bedømmelsen af, om kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse, må der generelt - foruden den forløbne tid - lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens tavshed i forhold til en konstateret ulovlighed er udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold, og om det må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Selvom kommunen ikke har udvist passivitet, kan selve det forhold, at en bestemt anvendelse af en ejendom er påbegyndt for

meget lang tid siden, medføre en begrænsning i kommunens mulighed for at kræve fysisk eller retlig lovliggørelse. Omfanget af denne begrænsning - indrettelseshensyn - er baseret på en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold. Det indgår også i vurderingen, om der har været indsigelser fra omboende, og om der er væsentlige samfundsmæssige interesser i håndhævelsen i den enkelte sag.

Ejer flyttede ind i 1997, og Tårnby Kommune indledte en tilsynssag i 2009, en ny tilsynssag i 2012, og den aktuelle tilsynssag i oktober 2014. Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at det forhold, at ejer har boet på ejendommen siden 1997 i sig selv fører til, at Tårnby Kommune har mistet retten til at håndhæve deklarationen.

Natur- og Miljøklagenævnet finder imidlertid, at kommunen har udvist passivitet i forhold til ejers helårsbeboelse på ejendommen, og at kommunen derfor ikke kan kræve, at ejer fraflytter ejendommen. Nævnet henviser navnlig til, at der gik knapt et år fra byrettens frifindelse af ejer i en straffesag, indtil kommunen varslede et nyt påbud. Byretten frifandt ved dom af 21. november 2013 ejer for en påstand om bødestraf, fordi anklagemyndigheden havde henvist til regler, som ikke finder anvendelse i den aktuelle sag om et sommerhus i landzone. Kommunen varslede først den 6. oktober 2014 et nyt påbud om, at ejer skulle fraflytte ejendommen.

Nævnet henviser også til, at kommunen den 30. marts 2009 skrev til ejer om anvendelsen af ejendommen, og at ejer reagerede på denne henvendelse ved over for kommunen at give udtryk for, at hendes indflytning i 1997 var lovlig. Klagers opfattelse er forkert, men kommunen fik ikke fulgt op på sagen i tide. Det var først i forbindelse med en anmeldelse i 2012 af forskellige forhold på ejendommen, at kommunen indledte en ny tilsynssag.

Da Tårnby Kommune har udvist passivitet i forhold til ejers helårsbeboelse på ejendommen, ophæver Natur- og Miljøklagenævnet ophæver den del af Tårnby Kommunes afgørelse af 24. oktober 2014, der er et påbud om, at ejer skal fraflytte.

Derimod har Tårnby Kommunes passivitet i forhold til ejers egen anvendelse ikke betydning over for de to andre beboere på ejendommen - og i øvrigt heller ikke i forhold til fremtidige ejere, lejere eller andre beboere. I forhold til ejers søn henviser Natur- og Miljøklagenævnet til, at han er flyttet ind i 2011, dvs. efter tilsynssagen i 2009, og at han - i modsætning til ejer - blev idømt bødestraf ved dom af 21. november 2013. I forhold til den tredje beboer henviser nævnet til, at den pågældende først er flyttet ind i august 2014.

Lighedsgrundsætning

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sammenlignelige sager som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens.

Natur- og Miljøklagenævnet henviser til, at de forskellige forhold på ejendommene i området ikke nødvendigvis er sammenlignelige. Nævnet må ud fra Tårnby Kommunes oplysninger lægge til grund, at kommunen kun i helt særlige tilfælde giver en personlig tilladelse til helårsbeboelse.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at Tårnby Kommunes afgørelse i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling. I forhold til ejeren er det ikke nødvendigt at nævnet går nærmere ind i dette spørgsmål, da ejeren har fået medhold i klagen som følge af passivitet. I forhold til de to andre

beboere henviser nævnet til, at de ikke har boet på ejendommen i mange år.

Sammenfatning

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver den del af Tårnby Kommunes afgørelse af 24. oktober 2014, der er et påbud om, at ejer skal fraflytte.

Derimod kan Natur- og Miljøklagenævnet ikke give medhold i klagen i forhold til kommunens påbud om, at de to andre beboere skal fraflytte. Det overlades til kommunen at fastsætte en ny frist for de to beboeres fraflytning.

Natur- og Miljøklagenævnet går ud fra, at ejer orienterer de to andre beboere om nævnets afgørelse.

Bilag 1

50
570

Akt: Stab *PM*, 238
(aktens id kommunen)

G/F Lindegårdsmønde,
G/F Ved Kongelunden og
del af G/F Friegland, (Nord).
Matr.nr. 38 og, 38 a),
38 cm, 38 dm, 38 ef, 38 ei,
38 fj, 38 bk, 38 bl,
38 og, 38 ot, 38 bv, 38 cn,
38 dy, 38 dd, 38 co, 38 bu,
38 ds, 38 du, 38 dv, 38 ch
og 38 cy af Ullerup By, Tårnby.
Egmondvej 4

Anmelder:
Tårnby Kommunalbestyrelse
Tårnby Rådhus
Amager Landevej 76
2770 Kastrup

09. JAN. 1991 400305 **KOPI**
D E K L A R A T I O N

Kommunalbestyrelsen har den 16/8 1985 som zonemæssighed meddelt tilladelse til, at sommerhusbebyggelsen på ovennævnte matrikelnumre kan bibeholdes.

Ejendommen har i en årrække været anvendt til sommerhusbebyggelse, og for at sikre en ensartet administration af bebyggelsen i området blev der knyttet betingelser til ovennævnte tilladelse (jf. By- og Landszonenlovens § 10).

Kommunalbestyrelsens afgørelse blev påklaget og sagen er behandlet i Miljøklagenævnet og efterfølgende i Tårnby Kommunalbestyrelse. Med henvisning hertil knyttes følgende betingelser:

a) Ejendommens bebyggelse må kun benyttes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september.

b) Ejernes og fremtidige ejeres byrder og rettigheder i medfør af bygningsregulativets bestemmelser ændres ikke af nærværende zonetilladelse.

Råttaleretten tilkommer Tårnby Kommunalbestyrelse.

Tårnby, den 21/12 1990.

Tork. Feldvoss
Tork. Feldvoss
Jørn Gettermann

Indført i dagbogen
9 JAN. 1991
for Tårnby retskreds
Lyst
E. Brus
o.aa.

Bilag 2

Københavns Byret dom 21. november 2013 i SS 1-10643/2013

Sagens baggrund og parternes påstande

Anklageskrift er modtaget den 29. april 2013.

[...] er tiltalt for overtrædelse af

1.

bygge-lovens § 30, stk. 1, litra c, jf. § 16 C, stk 2, jf. § 17, stk. 1 samt planlovens § 64, stk. 1, nr. 4, jf. § 51, stk. 4.

ved som ejer af ejendommen matr.nr. 38 dx af Ullerup By, Egmondvej 2, Tårnby, at have undladt at efterkomme Tårnby Kommunes påbud af 10. oktober 2012 om inden den 11. november 2012 at lovliggøre forholdene, idet der på ejendommen er opført følgende bygninger uden kommunens tilladelse, jf. vedhæftede kortbilag 3:

bygning 3 (ca. 120 m²),
bygning 4 (ca. 33 m²),
bygning 6 (ca. 34 m²),
bygning 7 (ca. 30 m² teltkonstruktion).

2.

planlovens § 64, stk. 1, nr. 2, jf. § 40, stk. 1.

ved siden den 31. juli 1997 og som konstateret af Tårnby Kommune senest i november 2012, som ejer af ejendommene Egmondvej 2 og 4, Tårnby, at have anvendt ejendommene, der er beliggende i et sommerhusområde, til helårsbeboelse, selv om ejendommene bortset fra kortvarige ferieophold ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts.

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om en bøde på 10.000 kr.

Anklagemyndigheden har endvidere vedrørende forhold 1 i medfør af retsplejelovens § 997, stk. 3, jf. bygge-lovens § 17, stk. 2, nedlagt påstand om, at tiltalte under tvang af fortløbende bøder pålægges inden en af retten fastsat frist at lovliggøre forholdet.

Tiltalte har påstået frifindelse.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af tiltalte og vidnet John Jensen.

Tiltalte har til retsbogen afgivet følgende forklaring:

"... at hun har ejet ejendommen Egmondvej 2 siden 1997. Hun købte den af [...] Hun boede sammen med ham på ejendommen i en periode på et par måneder før købet. Han blev boende til han blev 60 år. Det er rigtigt, at hun blev tilmeldt folkeregistret på adressen den 31. juni 1997. Det kan godt passe, at hun blev kontaktet af kommunen den 20. februar 2012 jf. bilag 4.

De bygninger, sagen drejer sig om, var på ejendommen, da hun købte den, bortset fra, at hun har opført terrassen kaldet bygning 4. Det drejer sig om en plastikoverdækning, der er forbundet med bygning 1 og bæres af nogle stolper. I øvrigt har hun foretaget renovering af de øvrige bygninger og herunder lavet et større udhæng i forbindelse med staldbygningen. Det er rigtigt, at der var naboer, der klagede over hende. Hun har også klaget over nogle af sine naboer, herunder at der dagligt foretoges afbrænding. Egmondvej ligger i et område, hvor alle bor der hele året. Det har kommunen været bekendt med. Hun søgte ikke om byggetilladelse til terrassen, da hun vidste, at kommunen havde den indstilling, at man helst ikke ville tage stilling. Der blev også bygget andre steder på vejen, uden at kommunen foretog sig noget. Hun fik den opfattelse, at hvis man ignorerede kommunen, skete der ikke mere. Hun svarede kommunen ved en mail af 8. maj 2012, jf. bilag 9.

Bygning 3 benyttes i dag som stald til heste. Hun har haft heste siden 1997. Da der kom nye regler om hestehold, foretog hun en renovering af bygningen for at leve op til reglerne. Udhæng blev derved lidt større og kom til at rage ind over nabogrunden, Egmondvej 4, som hun havde købt i 2001 eller 2002. Hun købte den for at få mere jord til hestene.

Foreholdt, at det i hendes mail af 8. maj 2012 er oplyst, at bygning 3 er en renovering af et værksted/brændeskur, forklarede tiltalte, at det er rigtigt. Hun lavede først hønsehuse, og senere kom hestestalden.

Bygning 6 er to containere, der står på et fundament fra en tidligere bygning. I dag bruges containerne til opbevaring af hesteudstyr. De står op ad bygning 5. Det var hendes plan at genopføre hele den tidligere bygning, men hun havde ikke økonomi til det.

Bygning 7 er et telt, hvor der i dag alene er 2 meter presenning tilbage. Der ligger noget isoleringsmateriale under, som hun vil bevare. Teltet skulle bruges til halm og hø til hestene.

Hun har fra starten set de omhandlede bygninger som et praktisk problem, men efterhånden har de givet hende dårligere nerver, og hun har ikke kunnet overskue, hvad hun skulle gøre. Hun har fået noget vejledning fra kommunen, men det har været sort snak for hende.

Tiltalte fik forevist fotos og udpegede de relevante bygninger.

Foreholdt mailen bilag 9, side 1 nederst, forklarede tiltalte, at det er sådan hun ser på sagen. Hun har forsøgt ikke at opføre nye bygninger og i stedet at foretage renovering af de bestående bygninger for ikke at komme galt af sted.

Hun er blevet bekendt med den tingslyste deklARATION bilag 23, men hun har ikke søgt om tilladelse til at bo på ejendommen hele året. Hun har alene på et tidspunkt ringet til kommunen og forført sig om, hvorvidt hun måtte have heste. Hun fik det svar, at det var i orden, fordi det var landzone. Hun har været af den opfattelse, at hun måtte bo der hele året, fordi [...] havde lov til det og hun

i en periode boede sammen med ham. Hun mente, at bygningerne var lovlige, da de stod på BBR-meddelelsen, og da hun betalte ejendomsskat.

Hun modtog kommunens varsel af 9. august 2012, jf. bilag 13, men reagerede ikke på det, da hun gik ud fra, at det gik i sig selv igen. Hun var til stede ved kommunens tilsyn den 8. oktober 2012, jf. bilag 18, og hun modtog påbuddet med frist til 11. november 2012, bilag 20.

Efter at hun har fået beskikket en forsvarer, har der været afholdt et møde på ejendommen den 8. august 2013, hvor kommunen deltog med henblik på at finde en løsning. Hun vil gerne samarbejde med kommunen, men mener principielt ikke, at hun har gjort noget forkert bortset fra, at hun godt var klar over, at der skulle have været søgt om tilladelse til terrasseoverdækningen. Hun har fået en frist på 6 uger til at indgive nogle tegninger til kommunen. Hun håber, at hendes svigersøn kan hjælpe hende.

Med hensyn til staldbygningen forklarede tiltalte yderligere, at der har ligget en bygning på stedet i mange år forud for, at hun erhvervede ejendommen. Hun er indstillet på at finde en løsning, men det kan blive et problem med udgifterne til landinspektør mv.

Vedrørende forhold 2 forklarede tiltalte yderligere, at hun pr. 1. april 2011 flyttede til Egmondvej 4. Hun var blevet arbejdsløs og havde brug for at foretage udlejning af nr. 2 for at kunne skaffe indtægter. Hun flyttede tilbage til nr. 2 omkring 1. april 2013. Hendes søn [...] har boet sammen med hende i stort set hele perioden fra 1997. Da hun flyttede til nr. 4, boede han i en campingvogn. De bor nu begge i nr. 2.

Hun kunne se i skødet fra 1997, at der var en bestemmelse om, at når hun engang ville sælge, skulle ejendommen være sommerbolig. Hun husker ikke, hvad der stod om spørgsmålet i skødet vedrørende nr. 4. Kommunen har altid været klar over, at folk i området boede der hele året. Hun foretog ikke ændring af folke-registeradresse og postadresse i de to år hun boede i nr. 4, da hun ikke tænkte over det. Hun ejede begge ejendomme, som hun opfattede som en samlet ejendom. Postkassen har altid befundet sig på nr. 4, hvor også lejerne havde deres postkasser.

Anklageren dokumenterede fra bilag 33 og 37 med underbilag.

Tiltalte forklarede, at [...] boede til leje hos hende. Tiltalte fik ikke nogen reaktion på brevet af 31. marts 2009. Senere lejere fik tilsvarende henvendelser fra kommunen, men tiltalte rådede dem til ikke at svare. Hun spurgte ikke selv mere til sagen. Hun forhørte sig heller ikke hos kommunen, da hun flyttede til nr. 4. Hun er klar over, at der er verserende sager vedrørende nogle naboer, og at ejeren af nr. 5 også har fået et påbud om nogle bygninger. På et tidspunkt overvejede hun at købe nr. 5. Hun husker ikke, hvornår det var. Hun spurgte da kommunen, om hun kunne få lov til at lade bygningerne stå, og fik det svar, at det måtte hun gerne. Ejendommen Egmondvej 2 har også adresse på Kongelundsvej. Hun ved, at en nabo, der har adresse på Kongelundsvej, har fået tilladelse til at bygge til. Hun har i hele perioden modtaget breve fra kommunen over hele året, ligesom hun har haft sædvanlig renovation. Bygning 1, hvor hun bor, er et stort helårshus med to etager. [...] fik i sin tid erstatning, da der skete ændring fra helårsstatus til sommerhusstatus. Så vidt tiltalte ved, ligger ejendommene i en korridor, der er oprettet med henblik på en eventuel udvidelse af lufthavnen eller motorvejen.

...

Tiltalte forklarede vedrørende bygning 7 (teltkonstruktion), at selve overdækningen blæste væk i stormen fornylig, og at alene stængerne står tilbage.

Vedrørende bygning 3 (staldbygning) forklarede tiltalte supplerende, at hun ikke husker, hvornår renovationen fandt sted. Hun har siden sidste retsmøde opmålt bygningen til at være 9,3 x 9,5 meter. Det er tagudhænget, der gør, at bygningen kommer over 100 m². Der er ikke blevet sendt tegninger ind til kommunen, fordi hendes svigersøn ikke har haft mulighed for at hjælpe. Hun har ikke fået yderligere henvendelser fra kommunen. Hun har ikke indgivet ændringer til BBR, mens hun har boet på ejendommen."

John Jensen har til retsbogen afgivet følgende forklaring:

"... at han er byggesagsbehandler i Teknisk Forvaltning i Tårnby Kommune. Han kom ind i sagen vedrørende tiltalte efter en klage i februar 2012, jf. bilag 4. Klagen gik på ulovlige bygninger og ulovlig anvendelse af ejendommen. Ved undersøgelse kunne han ikke umiddelbart finde tidligere sager på ejendommen. Han var på flere tilsyn, hvorunder han traf tiltalte. Der blev taget fotos, som fremgår af bilag 5.

Bygning 3 er en nyopført bygning på et gammelt fundament, hvor en ældre bygning er blevet revet ned. Byggeriet kræver udover en almindelig byggetilladelse også en landzonetilladelse, da der er tale om en bygning på over 50 m². Det er Natur- og Miljøklagenævnets normale praksis, at man ikke giver tilladelse til bygninger på over 100 m² i landzone.

Bygning 4, der er en terrasseoverbygning, kræver også byggetilladelse, fordi der i forvejen er bygninger på 35 m² på ejendommen. Vidnet vil tro, at tiltalte vil kunne få godkendelse af terrasseoverdækningen, hvis hun søger om det.

Bygning 6, der er to containere, der er anbragt på et fundament, der fortsætter under en anden bygning, betragtes som sammenhørende med bygningen ved siden af efter bygge-loven. Der kræves byggetilladelse, hvis man efter nedrivning opstiller f.eks. en container og den befinder sig mere end seks uger på pladsen. Bygning 7 betragtes også som en bygning efter bygge-loven.

Vidnets ene besøg på ejendommen havde til formål at beskrive for tiltalte, hvad der skulle til for at indsende ansøgning om lovliggørelse. Han prøvede at hjælpe hende så godt som muligt. Tiltalte virkede meget påvirket af situationen. Der havde ikke været nogen dialog efter påbuddet af 10. oktober 2012.

Ejendommen ligger i landzone og ikke i et område, der er udlagt som sommerhusområde. Kommunen har derfor ikke en almindelig pligt til at føre tilsyn som i sommerhusområder. Adgangen til benyttelse af ejendommene reguleres af de tinglyste deklARATIONER. Det er derfor kun i tilfælde af, at der søges om tilladelse til opførelse af bygninger eller indgives anmeldelser, at kommunen undersøger ejendommen. Kommunen er ikke ansvarlig for indholdet i BBR. Der er ingen dokumentation i kommunen for, at der har været ansøgt om noget som helst med hensyn til ejendommen Egmondvej 2.

Med hensyn til bygning 6 og bygningen, der ligger op til, forklarede vidnet yderligere, at det afgørende er, om bygningerne hænger sammen med fælles vægge eller gennemgangsmulighed. Vedrørende bygning 3 forklarede vidnet yderligere, at der kræves tilladelse, herunder efter landzoneloven, selvom den nye bygning har samme størrelse som den tidligere bygning. Det er kun i tilfælde af renovering af eksisterende bygninger, at der ikke kræves tilladelse. Det er ikke nogen skarp grænse mellem renovering og nybyggeri, og det beror på kommunens vurdering, hvad der er tale om. Hvis en ejendom rives ned til fundamentet og derefter genopføres, er der ingen tvivl om, at der kræves tilladelse efter landzoneloven

Vedrørende forhold 2 forklarede vidnet, at det beroede på en fejl, at tidligere henvendelser til beboere på ejendommen ikke var blevet oprettet korrekt i kommunens system, og at det derfor ikke umiddelbart var muligt at finde frem til korrespondancen.

Der har været 5-7 sager vedrørende andre ejendomme på Egmondvej, hvor der har været søgt om lovliggørelse, eller hvor man har modtaget klager, og kommunen er nu i gang med at registrere alle ejendommene. Det er desværre ikke usædvanligt, at kommunen først reagerer, når man bliver gjort opmærksom på nogle forhold. Der sker ikke samkøring af oplysninger fra CPR-registret og renovationssystemet mv.

Baggrunden for, at der ikke kan forventes at blive givet tilladelse til helårsbeboelse er blandt andet den nærliggende flyveplads og regler for støjende virksomhed samt lokalplanen, der indeholder nogle grænseværdier. De tinglyste deklARATIONER har samme baggrund. Vidnet er ikke bekendt med, hvor mange af de personer, der er nævnt i deklARATIONEN, der stadig ejer ejendomme, men der er stadig nogle stykker. Det er ikke adressen, der er afgørende for, om man har lov til at bo på ejendommen, men hvad der er tinglyst på ejendommen. Der er enkelte ejendomme, der efter klager til Natur- og Miljøklagenævnet har fået medhold i, at de ikke havde pligt til at underskrive deklARATIONEN. Det drejer sig om beboere på Kongelundsvej, men vidnet bekendt ikke beboere på Egmondvej."

Oplysninger i sagen

Forhold 1

Der er dokumenteret varselsbrev af 9. august 2012 og påbud om lovliggørelse af byggeri af 10. oktober 2012 med frist til udførelse senest den 11. november 2012 fra Tårnby Kommune til tiltalte.

Af påbuddet af 10. oktober 2012 fremgik bl.a.:

"...

Egmondvej 2 og 4 ...

Påbud om lovliggørelse af byggeri

Tårnby Kommune har bemærket, at der på de to ejendomme er opført bygninger uden kommunens godkendelse.

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har den 15.2.2012 modtaget en klage over ulovligt opført byggeri samt opstilling af containere på ejendommen. Teknisk Forvaltning har efterfølgende været forbi ejendommen, senest mandag den 8. oktober 2012 og besigtiget de påklagede forhold. Vi har ved skrivelse af den 09.08.2012 fremsendt varsel om påbud om lovliggørelse. Teknisk Forvaltning har efterfølgende ikke modtaget bemærkninger fra Dem som ejer.

Bygningsmyndigheden finder derfor, at Byggeloven og planloven er overtrådt, og at byggeriet skal lovliggøres.

Afgørelse - Påbud

Teknisk Forvaltning påbyder hermed Dem [...] (ejer af Egmondvej 2 og 4) at lovliggøre de ulovligt opførte bygninger med en frist for udførelse til senest den 11. november 2012.

Ifølge det vedlagte kortbilag 1, er der opført følgende bygninger - 3, 4, 6 og 7 på Egmondvej 2, samt C og D på Egmondvej 4. De 6 bygninger er opført uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1, litra a, b og c samt planlovens § 35 stk. 1, samt planlovens § 18, stk. 1 (og taget i brug uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16 A).

Efter byggelovens § 16 C, stk. 1, og planlovens § 51, stk. 1 påser kommunen som bygningsmyndighed overholdelsen af bestemmelser i bygge- og planlovgivningen, og vi har, jf. byggelovens § 16C stk. 3, og planlovens § 51 stk. 5 pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning. Teknisk Forvaltning ser ikke de 6 opførte bygninger som værende af underordnet betydning.

...

Der er tillige dokumenteret tilsynsnotater med fotos og kortbilag.

Forhold 2

Det er oplyst, at ejendommene Egmondvej 2 og Egmondvej 4, Tårnby, er beliggende i landzone.

Den 9. januar 1991 tinglystes på ejendommen Egmondvej 2, matr. nr. 38-dx af Ullerup By, Tårnby, en deklARATION af 21. december 1990, hvorefter ejendommens daværende ejer [...] og en navngiven mandlig beboer måtte benytte ejendommen til fortsat helårsbeboelse, så længe de enten ejede eller beboede ejendommen, og hvorefter ejendommen efter fremtidigt ejerskifte kun måtte benyttes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september. Påtaleberettiget er Tårnby kommunalbestyrelse.

Der er dokumenteret varselsbrev af 10. oktober 2012 og påbud om lovliggørelse af 13. november 2012 med frist til fraflytning inden den 28. november 2012 fra Tårnby Kommune til tiltalte. Som baggrund for varslingen og påbuddet henviste kommunen til den tinglyste deklARATION.

Personlige oplysninger

Rettens begrundelse og afgørelse

Forhold 1

Efter de afgivne forklaringer og de i øvrigt foreliggende oplysninger lægges det til grund, at alle 4 bygninger, omfattet af tiltalen, er opført af tiltalte uden fornøden tilladelse efter byggeloven og planloven, og at der derfor var grundlag for at meddele tiltalte påbud om lovliggørelse som sket.

Da tiltalte ikke har efterkommet påbuddet, og da der ikke er grundlag for at lade tiltaltes ansvar bortfalde som følge af passivitet fra kommunens side, er tiltalte herefter skyldig i den rejste tiltale.

Forhold 2

Tiltaltes ejendomme Egmondvej 2 og Egmondvej 4, Tårnby, er efter det oplyste beliggende i landzone, jf. planlovens § 34, stk. 4, og reguleres af bestemmelserne i planlovens §§ 35 - 38 og en lokalplan.

Da bestemmelserne for sommerhusområder i planlovens §§ 38 a - 41 og § 51 a således ikke finder anvendelse på ejendommene, frifindes tiltalte for den rejste tiltale for overtrædelse af planlovens § 40, stk. 1.

Straffen for forhold 1 fastsættes til en bøde på 5.000 kr., jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra c, jf. § 16 C, stk. 2, jf. § 17, stk. 1, og planlovens § 64, stk. 1, nr. 4, jf. § 51, stk. 4.

Forvandlingsstraffen er fængsel i 8 dage.

Påstanden om tvangsbøder tages i medfør af de påberåbte bestemmelser til følge som nedenfor bestemt.

Thi kendes for ret

Tiltalte [...] straffes med en bøde på 5.000 kr.

Forvandlingsstraffen er fængsel i 8 dage.

Tiltalte skal inden den 1. april 2014 efterkomme Tårnby Kommunes påbud af 10 oktober 2012 om lovliggørelse af de bygninger, der er omfattet af tiltalen i forhold 1.

Hvis denne forpligtelse ikke opfyldes, skal tiltalte betale fortløbende bøder på 1.000 kr. for hver påbegyndt måned, forpligtelsen ikke er opfyldt, hvilke bøder tilfalder statskassen.

Tiltalte skal betale sagens omkostninger vedrørende forhold 1, herunder 10.000 kr. + moms i salær til den beskikkede forsvarer, advokat Mikael Bernhoft. Statskassen skal yderligere betale 10.000 kr. + moms i salær til advokat Mikael Bernhoft.

Københavns Byret dom 21. november 2013 i SS 1-10644/2013

Sagens baggrund og parternes påstande

Anklageskrift er modtaget den 29. april 2013.

[...] er tiltalt for overtrædelse af

planlovens § 64, stk. 1, nr. 4, jf. § 43.

ved som konstateret den 29. november 2012, som lejer af ejendommen Egmondvej 2, Kastrop, at have undladt at efterkomme Tårnby Kommunes påbud af 13. november 2012 om at fraflytte ejendommen inden den 28. november 2012, idet ejendommen alene må benyttes til sommerophold i perioden 1. april til 30. september, jf. deklARATION af 21. december 1990.

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om en bøde på 5.000 kr.

Tiltalte har nægtet sig skyldig.

Forklaringer

Tiltalte har givet møde ved sin mor, [...] der har forklaret bl.a., at hendes søn boede på ejendommen i november 2012, og at han fortsat bor der.

Oplysninger i sagen

DeklARATION af 21. december 1990, der er omtalt i anklageskriftet, blev tinglyst på ejendommen den 9. januar 1991 med Tårnby kommunalbestyrelse som påtaleberettiget.

Der er dokumenteret partshøringsbrev af 9. august 2012, varselsbrev af 10. oktober 2012 og påbud om lovliggørelse af 13. november 2012 med frist til fraflytning inden den 28. november 2012 fra Tårnby Kommune til tiltalte.

Endvidere er der dokumenteret udskrift fra Det Centrale Personregister.

Personlige oplysninger

Tiltalte er ikke tidligere straffet.

Om tiltaltes personlige forhold er det oplyst, at han i 1 ½ måned har været sygemeldt med løn fra en stilling som kok i [...]. Han har en [...]. Han har arbejdet som kok i ca. 6 år.

Rettens begrundelse og afgørelse

Ved den afgivne forklaring og de i øvrigt foreliggende oplysninger er det bevist, at tiltalte er skyldig i overensstemmelse med tiltalen.

Straffen fastsættes til en bøde på 5.000 kr., jf. planlovens § 64, stk. 1, nr. 4, jf. § 43. Forvandlingsstraffen er fængsel i 8 dage.

Thi kendes for ret

Tiltalte [...] straffes med en bøde på 5.000 kr.

Forvandlingsstraffen er fængsel i 8 dage.

Tiltalte skal betale sagens omkostninger.

(1) Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning

(2) Lovbekendtgørelse nr. 1620 af 8. december 2015 om Natur- og Miljøklagenævnet

(3) Cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet af støj fra trafikken på lufthavnen. Cirkulære nr. 56 erstatter cirkulære nr. 14004 af 12. juni 1981, som var baggrunden for Lokalplan 50 fra 1984 for støjzonen omkring Kastrup Lufthavn.