

## **PKNO nr. 2, 2017**

### **1. Indledning**

Planklagenævnet har for nylig truffet afgørelse i en sag om en kommunes nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14.

I sagen ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse om forbud med henvisning til, at kommunen ikke havde vurderet og fastsat en konkret gyldighedsperiode.

Det fremgår af planlovens § 14, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud efter § 14 er et foreløbigt retsmiddel, der giver kommunen mulighed for at modsætte sig etablering af forhold på en ejendom, som ellers ville være lovlige, f.eks. efter en gældende lokalplan, fordi kommunen ønsker at vedtage en (ny) lokalplan.

Et forbud efter § 14 har en meget indgribende karakter. Derfor vil manglende overholdelse af formkrav normalt udgøre en væsentlig retlig mangel og dermed medføre ugyldighed.

### **2. Reglerne om forbud efter planlovens § 14**

Reglerne for nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 er følgende:

#### *A. Forhold, der kan forhindres med lokalplan*

Der kan kun nedlægges forbud mod forhold, som vil kunne forhindres med en lokalplan, navnlig efter planlovens § 15, stk. 2, og forbuddet skal således være planmæssigt begrundet.

Der kan således ikke nedlægges forbud mod eksisterende lovlige forhold, da sådanne ikke kan forbydes i en lokalplan. Det samme gælder forhold, der er givet byggetilladelse til, herunder bindende forhåndstilsagn, eller manglende reaktion på anmeldelse efter byggelovgivningen. Se f.eks. NKO 94/1996, NKO 212/2000, NKO 411/2007 og NMK-33-01434. Der kan heller ikke nedlægges forbud mod ændret anvendelse, som ikke er planlægningsmæssigt relevant. Se NKO 170/1998.

Der er ikke noget til hinder for, at kommunen nedlægger forbud mod dispositioner, der er umiddelbart tilladt efter en gældende lokalplan, og/eller er i overensstemmelse med de rammer for lokalplanlægning, der er fastsat i kommuneplanen. Se NMK-33-01379.

#### *B. Hensigt om lokalplan*

Kommunen skal have til hensigt at udarbejde en ny lokalplan. Det er ikke en betingelse for forbuddets gyldighed, at kommunen rent faktisk senere tilvejebringer en (ny) lokalplan. Det er tilstrækkeligt, at kommunen på forbudstidspunktet har til hensigt at udarbejde en lokalplan.

Det skal fremgå udtrykkeligt af forbuddet, at kommunen har til hensigt at udarbejde en lokalplan. Se NMK-33-00650.

#### *C. Udtrykkelighed*

Det skal fremgå af forbuddet, hvilken ejendom der er omfattet af forbuddet. Se NMK-33-00650. Forbuddet skal også angive udtrykkeligt, hvilke forhold der omfattes af forbuddet.

#### *D. Gyldighedsperiode*

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode. Det er ikke tilstrækkeligt, at der henvises generelt til reglerne for forbud og/eller lovens frist. Se NMK-33-03937, som er beskrevet nedenfor.

Forbuddet kan ikke gælde længere end 1 år. I forhold til fastsættelsen af fristen bør kommunen overveje om, forløbet forud herfor, herunder om den tid, som kommunen har brugt på at undersøge og overveje behovet for en lokalplan og et forbud, tilsiger en kortere gyldighedsperiode.

Der tilkommer som udgangspunkt kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud. Dog gælder der en særlig frist for nedlæggelse af forbud efter bygningsfredningslovens § 18, stk. 4. Se f.eks. NMK-33-03103

Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra det oprindelige tidspunkt, hvor forbuddet blev nedlagt.

#### *E. Varsling og partshøring af ejer og evt. bruger*

Ved nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 skal der ske varsling af det påtænkte forbud. Der skal endvidere ske partshøring, jf. forvaltningslovens §§ 19 og 21. Se NKO 2018/2000.

Varsling og partshøring skal ske særskilt over for alle ejere af ejendommen, også selvom disse bor på samme adresse. Hvis forbuddet angår anvendelsen af ejendommen, skal varsling og høring også ske over for alle brugere af ejendommen særskilt, også selvom disse bor på samme adresse

Varsling og partshøring kan ikke sendes til en partsrepræsentant, men skal sendes direkte til den eller de berørte ejere eller brugere.

Varsling og partshøring skal følges op af et forbud inden for rimelig tid.

#### *F. Meddelelse til ejer og evt. bruger*

Afgørelsen om forbud skal meddeles særskilt til alle ejere af ejendommen, selvom disse bor på samme adresse. Hvis forbuddet angår anvendelsen af ejendommen, skal afgørelsen også meddelelse over for alle brugere af ejendommen særskilt, selvom disse bor på samme adresse.

#### *G. Virkning af forbuddet*

Forbuddet har virkning, når det er meddelt den eller de forpligtede.

Forbuddet har virkning, indtil kommunen fremsætter forslag til lokalplan, dvs. når kommunen offentliggør forslaget til lokalplan, jf. planlovens § 17.

Hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplanforslag, inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende.

### **3. Den konkrete sag om nedlæggelsen af et § 14-forbud**

I den konkrete sag havde klager ansøgt om byggetilladelse til opførelse af et enfamilieshus på 201,5 m<sup>2</sup> på en ejendom i Charlottenlund.

Gentofte Kommune nedlagde efterfølgende et forbud efter planlovens § 14 mod opførelse af enfamilieshuset, idet kommunen ønskede at udarbejde en ny lokalplan for klagers ejendom.

Kommunen havde i afgørelsen på side 3-4, under afsnittet ”Lovgrundlag” anført følgende:

*I henhold til planlovens § 14 har Kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.*

*Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at hindre byggeri eller anvendelse, som er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft lejlighed til ved lokalplanlægning at fastlægge, hvordan området fremadrettet skal kunne anvendes og fremstå.*

*Et forbud hindrer ikke en eksisterende, lovlig anvendelse.*

*Der skal i givet fald vedtages en lokalplan, der omfatter ejendommen, inden for 1 år.*

Planklagenævnet fandt ikke, at kommunen med ovennævnte havde vurderet og fastsat en konkret gyldighedsperiode. Nævnet lagde vægt på, at kommunen under afsnittet ”Lovgrundlag” alene havde gengivet lovgivningens regler, og at det i forhold til det tidsmæssige perspektiv kun var angivet, at der ”i givet fald” skulle vedtages en lokalplan inden for et år.

Nævnet lagde endvidere vægt på, at formuleringen af fristen (”inden for et år”), ikke ville kunne udgøre en udtrykkelig angivelse af forbuddets gyldighedsperiode. Det var hverken angivet, hvornår fristen løb fra, eller hvilken dato fristen udløb. Der var heller ikke andre konkrete oplysninger, som entydigt fastlagde perioden.

Nævnet udtalte endvidere, at det afgørende for, om kommunen har overholdt fristen, ikke er lokalplanens vedtagelse, som angivet af kommunen,

men derimod tidspunktet for kommunens fremsættelse af et lokalplanforslag for den pågældende ejendom.

Nævnet udtalte endeligt, at et forbud efter planlovens § 14 har en meget indgribende karakter, og derfor vil manglende overholdelse af formkrav normalt medføre en væsentlig retlig mangel og dermed ugyldighed.

Planklagenævnet fandt i den konkrete sag, at den manglende fastsættelse af en konkret gyldighedsperiode og manglende udtrykkelig angivelse af denne udgjorde en væsentlig retlig mangel, og at forbuddet derfor var ugyldigt.

Klager havde derfor krav på at få behandlet sin ansøgning om byggetilladelse til et enfamilieshus på 201,5 m<sup>2</sup> på baggrund af det dagældende plangrundlag.

Afgørelsen kan læses her:

[Afgørelse af 2. oktober 2017, j. nr. NMK-33-03937](#)