



Notat

Dato: 21-1-2021

Side 1.

Jeanette Nørager

Notat vedrørende byrådets mulighed for at nedlægge § 14-forbud, når der på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om forholdet er udstedt byggetilladelse til grundejeren.

1. Kort om den konkrete sag

I den konkrete sag har Teknik- og Miljøudvalget d. 13. januar 2021 behandlet en sag vedr. opførelse af et sommerhus på Harevej 4, Løkken. Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet, at udvalget ikke ville nedlægge et § 14-forbud mod opførelsen af sommerhuset, hvormed forvaltningen skulle færdigbehandle ansøgningen indenfor gældende lokalplan.

Forvaltningen traf på den baggrund afgørelse i sagen d. 15. januar 2021, hvor grundejeren fik udstedt byggetilladelse.

To byrådsmedlemmer har helholdsvis d. 18. januar og d. 19. januar 2021 benyttet deres initiativret til at indbringe sagen for byrådet, hvor den behandles d. 27. januar 2021.

Idet der på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning er udstedt byggetilladelse til grundejer, vil en byrådsbeslutning om nedlæggelse af et § 14-forbud medføre, at den pågældende byggetilladelse skal tilbagekaldes.

2. Generelt om tilbagekaldelse af en gyldig afgørelse

I den konkrete sag skal forholdet omkring tilbagekaldelse vurderes efter uskrevne forvaltningsretlige grundsætninger.



Når tilbagekaldelse af en afgørelse vil være til ugunst for modtageren af afgørelsen, er muligheden for at tilbagekalde ganske snæver. Det helt klare udgangspunkt er, at en begunstigende afgørelse, ikke kan tilbagekaldes uden videre.

Hvorvidt der i det konkrete tilfælde kan ske tilbagekaldelse af en begunstigende afgørelse, beror på en helhedsvurdering af en række forhold. Kernen i denne helhedsvurdering er en afvejning af to hovedhensyn: de hensyn som taler for en tilbagekaldelse, overfor adressatens berettigede forventninger om, at afgørelsen står ved magt.

Der gælder i den forbindelse en retsgrundsætning om beskyttelse af berettigede forventninger. Dermed skal de modstående hensyn, der begrunder et indgreb i borgerens berettigede forventninger, veje tungere end hensynet til borgerens interesse i at kunne indrette sig i tillid til den modtagne afgørelse.

3. Tilbagekaldelse i den konkrete sag

Som omtalt indledningsvist hænger mulighederne for at nedlægge et § 14-forbud sammen med muligheden for at tilbagekalde den udstedte byggetilladelse. Kan byggetilladelsen ikke tilbagekaldes, kan der heller ikke nedlægges et § 14-forbud.

Som anført skal der foreligge tungtvejende grunde, hvis der skal kunne ske tilbagekaldelse af en begunstigende afgørelse.

3.1. Grundlaget for beslutningen

Det kan tale for at tilbagekalde en afgørelse, hvis den oprindelige afgørelse er truffet på et forkert eller mangelfuldt grundlag.

I den konkrete sag, vil afgørelsen om tilbagekaldelse af byggetilladelsen skulle ske på helt samme grundlag, som den oprindelige afgørelse om udstedelse af byggetilladelsen. Der er ikke kommet nye oplysninger i sagen, og der er ikke noget, der tilsiger, at den oprindelige afgørelse er truffet på et mangelfuldt eller forkert grundlag, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at grundejer har fortiet eller afgivet urigtige oplysninger.



I forhold til den bagvedliggende procesbeslutning omkring § 14-forbuddet, skal det bemærkes, at der efter udsendelse af dagsorden til Teknik- og Miljøudvalget er indkommet flere indsigelser mod byggeriet, hvorfor ikke alle indsigelser fremgår som bilag til sagen. I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen, blev udvalget imidlertid orienteret om de efterfølgende modtagne indsigelser, hvormed udvalget havde kendskab til alle de foreliggende indsigelser mod byggeriet.

Det bemærkes endvidere, at der efter offentliggørelsen af dagsordenen til Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen, blev fremsendt indsigelser over indholdet af dagsordenen, idet modstandere af byggeriet finder, at deres indsigelser ikke fremgår med tilstrækkelig tydelighed af sagsfremstillingen. Som anført var Teknik- og Miljøudvalget orienteret om alle de modtagne indsigelser mod byggeriet.

Af planloven § 14, 1. pkt. fremgår det, at: *"Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan"*. Teknik- og Miljøudvalget vurderede på mødet d. 13. januar 2021, at der ikke var grundlag for at nedlægge et sådant forbud på trods af de fremsendte indsigelser. Der er ikke siden Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen, kommet nye faktiske oplysninger ind, som har betydning for denne vurdering.

Hvis der ikke foreligger nye faktiske oplysninger, er det klare udgangspunkt, at der ikke kan ske tilbagekaldelse. Når ønsket om at tilbagekalde en tidligere udstedt begunstigende afgørelse bygger på en ren omvurdering af de faktiske oplysninger, som forelå i forbindelse med den oprindelige afgørelse, er det klare udgangspunkt, at der ikke kan ske tilbagekaldelse. En myndighed kan ikke uden videre tilsidesætte adressatens berettigede forventninger, fordi der er forskellige opfattelser (herunder politiske opfattelser) af samme forhold.

Det bemærkes, at der ikke er noget, der tilsiger, at der er inddraget usaglige hensyn eller lignende i forbindelse med det skøn, der ligger til grund for Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om ikke at anvende et § 14-forbud.



3.2. Tilbagekaldelsens betydning overfor parten

Der vil være tale om en tilbagekaldelse til ugunst overfor parten (grundejeren), hvorfor der skal foreligge tungtvejende grunde for at kunne tilbagekalde afgørelsen. I den forbindelse har det betydning, hvor intenst indgrebet er – jo mere indgribende – jo stærkere tilbagekaldelsesgrund.

Det er klart, at en tilbagekaldelse af en tilladelse i sig selv er indgribende, men med til vurderingen hører også, om parten har nået at indrette sig efter afgørelsen. Grundet den korte tidsperiode fra udstedelse af byggetilladelse til byrådets behandling af sagen, har grundejer næppe nået at indrette sig betydeligt herefter i denne periode. Det kan dog ikke udelukkes, at grundejer har afholdt udgifter til realiseringen af byggeriet på baggrund af tilladelsen.

Det har dog også betydning, at der i den konkrete sag ikke er tale om, at grundejer har søgt om og fået en dispensation fra lokalplanen, men alene har fået tilladelse til at bygge iht. den gældende lokalplan. Idet Teknik- og Miljøudvalget afviste at nedlægge et § 14-forbud, besluttede de dermed, at de ikke vil hindre, at grundejer opfører en ejendom indenfor lokalplanens rammer.

Idet grundejer ikke er blevet stillet mere gunstigt end lokalplanen foreskriver, har grundejer allerede på erhvervelsestidspunktet haft en berettiget forventning om, at han kunne bebygge grunden efter gældende lokalplan. En forventning han indrettede sig efter, idet der bl.a. er igangsat udgravning og fjernet beplantning på grunden.

På den baggrund må det lægges til grund, at grundejer har indrettet sig efter, at han kunne bebygge grunden efter gældende lokalplan, hvilket taler imod tilbagekaldelse.

3.3. Hvilken betydning har de indkomne indsigelser:

Selvom tilbagekaldelsen vil være til ugunst for grundejeren, vil den samtidig være til gunst for de personer, der har indgivet klage/gjort indsigelser mod byggeriet.



I særlige situationer, kan tredjemands interesser være så stærke i forhold til adressaten, at det får afgørende indflydelse.

Der er i sagen foretaget en høring af i alt 170 ejendomme. Afgrænsningen er foretaget ud fra, at alle ejendommene er medlem af den samme grundejerforening som er underlagt samme planforhold og er karakteriseret af, at der er tale om store grunde og dermed samme bebyggelsesmulighed. I forbindelse med nabo-høringen er der indkommet mange indsigelser mod byggeriet. Generelt går indsigelserne på, at de øvrige grundejere mener, at det strider mod områdets karakter at opføre et sommerhus af den pågældende størrelse.

Uanset, hvor mange indsigelser der er kommet, er det afgørende indsigelsernes indhold. Det er altså indholdet af indsigelserne, der er afgørende ved vurderingen af om tredjemands interesser er så stærke, at de kan begrunde tilbagekaldelse af den pågældende afgørelse.

Som anført går de øvrige grundejeres indsigelser på, at opførelse af et sommerhus på 300 m², strider mod områdets karakter. I den forbindelse bemærkes, at opførelse af et sommerhus af denne størrelse ikke kræver en dispensation fra lokalplanen, idet det ligger indenfor rammerne af gældende planlægning for området. På den baggrund er det vurderingen, at de øvrige grundejere ikke har en så stærk interesse, der overstiger adressatens berettiget forventning om at kunne opføre sommerhuset iht. den meddelte afgørelse.

4. Sammenfattende

Ud fra en samlet vurdering er det administrationens opfattelse, at der i den konkrete sag ikke foreligger så tungtvejende modhensyn, at byggetilladelsen kan tilbagekaldes.

Da byggetilladelsen ikke kan tilbagekaldes, vil byrådet dermed heller ikke kunne træffe beslutning om at nedlægge § 14-forbud i sagen.



Byrådet har dog fortsat mulighed for at realitetsbehandle sagen og træffe beslutning om, at der skal iværksættes proces omkring udarbejdelse af ny lokalplan for området. Det bemærkes dog, at en sådan beslutning ikke vil få betydning i forhold til opførelse af det konkrete sommerhus, idet en ny lokalplan alene vil få virkning fremadrettet.