

KLAGE

til Planklagenævnet

i sag	Peder og Jette Buus Skibelundvej 100 8850 Bjerringbro
mod	Viborg Kommune Prinsens Alle 5 8800 Viborg

1. Klagers synspunkt

Den 4. maj 2021 har Viborg Kommune meddelt påbud om at fjerne en lade med tilhørende halvtag på adressen Skibelundvej 100, 8850 Bjerringsbro beliggende matr.nr. 2a Skibelund By, Sahl, jf. **bilag 1**. Nærværende klage vedrører denne afgørelse.

Det er klagers opfattelse, at Viborg Kommune ikke kan kræve bygningerne i påbuddet fjernet og at en landzonetilladelse burde være udstedt.

Klager gør gældende, at Viborg Kommunes afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen, at Viborg Kommune ikke har taget hensyn til de faktiske forhold på ejendommen og dermed ikke foretaget en konkret vurdering, at Viborg Kommune ikke har haft proportionalitetsbetragtninger for øje og at Viborg Kommune har fortabt retten til at kræve bygningen fjernet grundet passivitet.

Planklagenævnets opmærksomhed henledes på, at nærværende klageskrift er foreløbigt, og at klager forbeholder sig retten til at komme med yderligere oplysninger i sagen.

2. Opsættende virkning

Planklagenævnet anmodes om at tillægge klagen opsættende virkning.

Betingelserne for at tillægge klagen opsættende virkning er opfyldt, idet der er en overvejende sandsynlighed for, at klager vil få medhold i, at påbuddet skal ophæves eller at sagen skal hjemvises til fornyet behandling, jf. nedenfor.

Derudover bemærkes det, at hvis klager ikke opfylder påbuddet vil Viborg Kommune overgive sagen til politiet til strafferetlig behandling, hvorved klager vil blive påført et uopretteligt tab.

Det er klagers opfattelse, at klagesagen efter en interesseafvejning kan afvente Planklagenævnets afgørelse, da laden blev opført for 15 år siden, uden at kommunen, naboer eller andre klageberettigede på noget tidspunkt har udvist interesse eller utilfredshed over laden eller dens placering.

3. Sagens oplysninger

3.1. Bygningerne og lokalplanen for området.

Klagen vedrører en lade og et halvtag, som ligger på Skibelundvej 100, 8850 Bjerringbro. Ejendommen er en landbrugsejendom bestående af 34,3 ha omfattet af landzonebestemmelserne.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Der er på ejendommen tinglyst en deklaration af 14. november 1879 vedrørende en tinglyst færdselsret på Gl. Skibelundvej på ejendommen, jf. **bilag 2**.

Klager erhvervede ejendommen den 1. maj 2002 og opførte stuehus og en udhusbygning i 2003-2004, mens laden blev opført i 2005-2006.

3.2. Forløbet før kommunes afgørelse

Om sagens faktiske og retlige omstændigheder kan det oplyses, at klager i 2002 kontaktede Bjerringbro Kommune med et ønske om at rive de eksisterende bygninger på ejendommen ned og opføre et nyt stuehus og en ny udhusbygning. Klager blev henvist til Bjerringbro Kommunes daværende bygningsinspektør, Arne Præstegaard, som kunne rådgive om processen samt krav i forbindelse med godkendelsesproceduren. Arne Præstegaard gjorde blandt andet klager opmærksom på, nødvendigheden i at få omlagt Gl. Skibelund vej – en privat fællesvej på ejendommen – da udhusbygningen var placeret på Gl. Skibelundvej, jf. projekt materialet. Gl. Skibelundvejs forløb på ansøgningstidspunktet fremgår af ”oversigtskort” af 15. marts 2002 og ”bilag til landzonetilladelse” af 4. februar 2003, der fremlægges som henholdsvis **bilag 3** og **bilag 4**.

Arne Præstegaard igangsatte derfor en række arbejder for at få omlagt Gl. Skibelundvej på ejendommen. Arbejderne resulterede i, at klager ultimo 2002 modtog et kortudsnit af den eksisterende vejføring og et forslag til omlægningen af vejen fra Bjerringbro Kommune, jf. **bilag 5**. Den forslåede omlægning af den private fællesvej muliggjorde, at stuehuset og udhusbygningen kunne opføres som ønsket og i overensstemmelse med projekt materialet.

På baggrund af de forudgående arbejder med projektering og omlægning af Gl. Skibelundvej, indsendte klager en ansøgning om byggetilladelse på opførelse af nyt stuehus og ny udhusbygning den 6. marts 2003. Svaret kom den 17. marts 2003 i form af en betinget byggetilladelse. Betingelserne fremgår af afsnittet

”særlige vilkår” i byggetilladelsen af 17. marts 2003, der fremlægges som **bilag 6**. Det fremgår af pkt. 3 og pkt. 4, at byggetilladelsen er betinget af,

”at der – i overensstemmelse med Vejafdelings skrivelse af 16. januar 2003 – skal foretages matrikulær berigtigelse af den private fællesvej, der er beliggende, hvor det nye udhus ønskes opført.

at påbegyndelse af opførelse af udhusbygningen således forudsætter, at Vejmyndigheden har meddelt godkendelse af et af landinspektøren udarbejdet forslag om delvis forlægning af privat fællesvej.”

Ved at bygge i henhold til byggetilladelsen af 17. marts 2003 forpligtede klager sig dermed til at foretage matrikulær berigtigelse af den private fællesvej og indhente endelig godkendelse fra Vejmyndigheden, hvorfor klager kontaktede Geopartner og fik en landinspektør til at udarbejde et forslag om delvis forlægning af Gl. Skibelundvej. Det endelige forslag til vejens placering fremgår af matrikelkort af 3. september 2004 udarbejdet af Landinspektør E. Krogh Sørensen, jf. **bilag 7**. Det er kortet i bilag 7 klager fik godkendt hos Vejmyndigheden og som er berigtiget hos Kort og Matrikelstyrelsen, hvilket også fremgår af **bilag 8** der er et kortudsnit fra Kort og Matrikelstyrelsens registreringer på ejendommen samt **bilag 9** der illustrerer den registrerede færdselsret på ejendommen efter berigelsen.

Da klager i 2004 havde opfyldt samtlige betingelser i byggetilladelsen og en færdigmelding dermed var nært forestående, aflagde Arne Præstegaard klager et besøg på ejendommen dels for at se det endelige resultat og dels for at drøfte opførelsen af en ny lade på ejendommen. Klager forklarede under besøget, at opførelsen af en ny lade var en nødvendighed til brug for opmagasinering af maskinel og diverse redskaber og spurgte Arne Præstegaard til råds om, hvilke tilladelser der skulle indhentes til brug for opførelsen samt hvor laden burde placeres på ejendommen.

Arne Præstegaard forklarede, at det var almindelig kutyme, at en driftsbygning som den omtalte kunne opføres uden særskilt tilladelse og at klager blot skulle opføre driftsbygningen efter Arne Præstegaards anvisninger, tilføje eventuelle rettelser til tegningerne og indlevere det tilrettede tegningsmateriale til Bjerringbro Kommune i forbindelse med færdigmelding med bemærkningen ”tegninger som udført”. En endelig godkendelse af opførelsen ville herefter foreligge i form af Bjerringbro Kommunes berigtigelse af forholdene på BBR. Til spørgsmålet vedrørende placering af laden, havde klager et ønske om, at laden skulle placeres så tæt ved udhusbygningen som muligt, så der ikke var langt til maskiner og redskaber. Arne Præstegaard pointerede, at klager med den ønskede placering igen ville komme i problemer med den private fællesvej på ejendommen, da Gl. Skibelundvej efter berigtigelsen af vejforløbet lå placeret, hvor klager havde forestillet sig, at den nye lade skulle opføres. Klager ønskede en enkel godkendelsesproces og ønskede samtidig ikke at lave nye ændringer ved vejforløbet på Gl. Skibelundvej, hvor klager efterspurgte Arne Præstegaards tilkendegivelse om en fornuftig placering. Arne Præstegaard forklarede i forlængelse heraf, at hvis klager ville være på den sikre side skulle driftsbygningen placeres 12 meter væk fra Gl. Skibelundvejs vejmidte, hvilket ikke stemte overens med den placering klager havde ønsket- eller forestillet sig, men klager betvivlede ikke, at bygningen skulle opføres efter bygningsinspektørens anvisninger.

Foruden klagers overvejelser om ladens placering, gjorde klager sig også overvejelser om hvilke materialer, der ville egne sig bedst til projektet. Materialevalget blev derfor truffet ud fra et ønske om, at bygningen skulle passe bedst muligt ind i omgivelserne og ikke virke skæmmende for naboer eller naturelskere i området. Konkret førte overvejelserne til, at klager opførte

laden med saddeltag i naturskifer og ydervægge beklædt med træ og malet i brun efter jordskalaen.

Da laden stod færdigopført i 2006 færdigmeldte klager byggeriet til Bjerringbro Kommune som aftalt. I perioden hvor byggeriet havde stået på, var byggeinspektøren imidlertid blevet sygemeldt og sagerne havde hobet sig op, hvorfor der ikke skete en berigtigelse på BBR i forlængelse af færdigmeldingen. Klager fik flere gange lovning på, at forholdene ville blive bragt i orden inden for den nærmeste fremtid, men tiden gik uden nogen udvikling i sagen.

I 2007 overgik sagen til Viborg Kommune i forbindelse med kommunesammenlægningen og klager kontaktede derfor Ann Hamborg, den daværende chef for Byggeri i Viborg Kommune, for at høre til status på sagen. Ann Hamborg oplyste, at Arne Præstegaard var stoppet og at Jan Nørregaard var blevet ansat som stedfortræder for Arne Præstegaards og at det derfor var Jan Nørregaard, der skulle afslutte det igangsatte arbejde, herunder berigtige oplysningerne på BBR. Sagen lå imidlertid stille på Jan Nørregaards skrivebord i perioden 2007 til 2017. I denne periode fik klager ingen oplysninger om, hvorfor sagen lå stille, men blev derimod beroliget med, at driftsbygningen nok skulle blive endeligt godkendt, men at godkendelsen trak ud grundet travlhed i Byggeri. Det var først i år 2017, at klager blev kontaktet af Viborg Kommune med besked om, at kommunen ikke var enig i Bjerringbro Kommunes betragtning om, at der var tale om en nødvendig driftsbygning opført i tilknytning til de eksisterende bygninger, der kunne opføres uden forudgående tilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 3. Klager stod derfor i en situation, hvor det ikke længere var et spørgsmål om, at bygningen skulle berigtiges på BBR som hidtil oplyst, men at den allerede opførte driftsbygning krævede landzonetilladelse, da driftsbygningen efter Viborg Kommunes opfattelse, var at betegne som en fritliggende landbrugsbygning. Viborg Kommune igangsatte herefter en proces, hvor klager skulle ansøge om en landzonetilladelse og dermed lovliggørelse af driftsbygningen. Der gik efterfølgende yderligere fire år med sagsbehandling hos Viborg Kommune, og først den 4. maj 2021 modtog klager til sin store overraskelse et afslag på sin ansøgning om landzonetilladelse, med henvisning til planlovens § 35, stk. 1, samt et påbud om nedrivning.

4. Kommunens afgørelse

Viborg Kommune gav den 4. maj 2021 afslag på klagers ansøgning om landzonetilladelse til en driftsbygning med tilhørende halvtag på Skibelundvej 100, 8850 Bjerringbro. Afslaget er begrundet i, at:

- Driftsbygningen ikke er opført i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse og at Kommunen derfor betragter driftsbygningen som fritliggende og ikke som en helhed med de eksisterende bygninger på ejendommen.
- Driftsbygningen med tilhørende halvtag krævede landzonetilladelse på opførelsestidspunktet.

5. Klagers bemærkninger

Ad lighedsgrundsætningen

Efter Planlovens § 58, stk. 1 kan landzoneafgørelser påklages til Planklagenævnet. Klagen mod afgørelsen på Skibelundvej 100, 8850 Bjerringbro angår blandt andet Viborg Kommunes tilsidesættelse af ligebehandlingsprincippet. Det er således tale om et retlige spørgsmål, om hvorvidt der foreligger ulovlig forskelsbehandling, herunder tilsidesættelse af ligebehandlingsprincippet,

der indebærer, at lige forhold skal behandles ens og at enkeltstående landzonetilladelser derfor skaber præcedens for senere lignende tilfælde.

Når det gøres gældende, at Viborg Kommune har tilsidesat ligebehandlingsprincippet skyldes det, at Viborg har givet landzonetilladelse i lignende sager med meget sammenlignelige forhold. Særligt kan fremhæves "landzonetilladelse til fritliggende landbrugshal på Tangevej 14, 8850 Bjerringbro" af 17. december 2020 med sagsnr. 20/36118, der fremlægges som **bilag 10**. I den konkrete sag tillader man opført en 3000 m² stor landbrugshal til landbrugsmaskiner og landbrugslager 52 m nordvest for den eksisterende udhusbygning, hvor Viborg Kommune i sin begrundelse lægger vægt på, at det grundet en gasledning med servitutbælte ikke er muligt at placere hallen tættere på de eksisterende bygninger. Til sammenligning med Skibelundvej 100, 8850 er der tale om en lade på 196 m² placeret 39 m fra den eksisterende udhusbygning, men i dette tilfælde tillægger Viborg Kommune det ikke betydning, at klager ikke havde mulighed for at placere laden tættere på de eksisterende bygninger grundet den private fællesvej på ejendommen med en lokal lodsejers servitutsikrede færdselsret.

Der kan desuden henvises til "Landzonetilladelse til opført udhus på Engholmvej 11, Mammen" af 29. oktober 2020 med sagsnr. 20/31949, jf. **bilag 11**. I sagen gav Viborg Kommune landbrugstilladelse til et allerede opført udhus, hvor der dels er tale om et privat udhus/garage og dels en driftsbygning til landbrug. Udhuset er opført i 2017 med 36 m til nærmeste bygning. Bygningen er dermed omfattet af de samme regler som laden på Skibelundvej 100, 8850 Bjerringbro og Viborg Kommune henviser derfor i sin vurdering til den generelle praksis i Viborg Kommune, der tilsiger at mindre byggerier opfattes som opført i tilknytning til de øvrige bygninger, når de opføres maksimalt med 20-25 m fra de hidtidige bebyggelsesarealer. Desuagtet besluttede Viborg Kommune ud fra en konkret vurdering, at meddele landzonetilladelse til udhuset, idet man fandt placeringen hensigtsmæssig og ikke-stridende mod landskabelige og andre interesser. Det kan hertil nævnes, at der i omtalte sag er tale om en bygning med eternitplader som tag i modsætning til de velovervejede materialevalg klager har foretaget på Skibelundvej 100, 8850 Bjerringbro. Desuden kommenterer Viborg Kommune i afgørelsen på Engholmvej 11, Mammen, at man ved dialog inden opførelsen formodentligt ville have opnået, at udhuset kunne placeres tættere på de eksisterende bygninger. Det var netop denne tilgang klager havde til opførelsen og klager indgik derfor i dialog med daværende Bjerringbro Kommune inden igangsætning af opførelsen på driftsbygningen og særligt angående placeringen, hvor klager blev oplyst, at det ikke var muligt at placere bygningen nærmere de eksisterende bygninger grundet den private fællesvej på ejendommen.

Tilsvarende har Viborg Kommune truffet afgørelse i en lignende sag vedrørende "landzonetilladelse til privat udhus, Kildebakkevej 22, 8850 Bjerringbro" af 12. januar 2021 med sagsnr. 20/30933, jf. **bilag 12**. Afgørelsen omhandler lovliggørelse af et udhus på 92 m² placeret 60 m fra ejendommens øvrige bygninger. Udhuset blev påbegyndt omkring 1993-95 og udvidet frem til 2015, hvoraf en del af bygningen blev opført på rester af et gammelt brændeskur. Der er tale om en kort afgørelse, hvor man i begrundelsen til udstedelsen af landzonetilladelse alene henviser til bygningens alder samt at der tidligere har ligget en bygning samme sted. I omtalte sag tillagde Viborg Kommune det således afgørende betydning, at opførelsen af udhuset blev påbegyndt i 1993-95 og udvidet frem til 2015, mens klagers driftsbygning til sammenligning blev opført i 2005-2006, svarende til en alder på 16 år da Viborg Kommune udstedte påbud om nedrivning.

Det vil således stride mod lighedsgrundsætningen, såfremt Viborg Kommune giver afslag på ansøgningen om landzonetilladelse og klager påbydes at fjerne driftsbygningen, som er angivet i Viborg Kommunes afslag af 4. maj 2021.

Ad "i tilknytning til ejendommens samlede bebyggelse"

I afgørelsens begrundelse bliver det flere gange fremhævet, at driftsbygninger til landbrug er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, når de opføres *i tilknytning til ejendommens samlede bebyggelse*. I begrundelsen henviser man til, at "bygninger ud fra et landskabeligt hensyn skal placeres i tilknytning til ejendommens samlede bebyggelse, så ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed" (egen understregning). I forlængelse af henvisningen til Planlovens § 36, stk. 2 præciseres det, at Viborg Kommune har en praksis om, at nye bygninger anses for været placeret i tilknytning til den samlede bebyggelse når nye bygninger opføres med en maksimal afstand på 20-25 m til ejendommens øvrige bygninger. Med denne meget generelle praksis tilgodeser man ikke bestemmelsens 3 pkt., der netop anfører, at vurderingen dog skal "ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsens størrelse." Ligesom man i 2. pkt. har ændret praksis vedrørende opførelsen af beboelsesbygninger, hvor opførelsen tidligere skulle være inden for en afstand på 20 m fra de eksisterende bygninger, for at blive betragtet som værende i tilknytning til ejendommens samlede bebyggelse, er det nu udtrykkeligt ændret til op til 50 m i Planlovens § 36, stk. 2, 2. pkt. Der er i afgørelsen på Skibelundvej 100, 8850 Bjerringbro, ikke foretaget en konkret vurdering men derimod truffet en afgørelse på baggrund af praksis, hvor man ikke har inddraget de konkrete forhold, der gør sig gældende på ejendommen i form af Gl. Skibelundvej.

Hvad angår vurderingen af om bygningen er opført i tilknytning til ejendommens samlede bebyggelse skriver man afslutningsvis, at "Kommunen vurderer, at laden og halvtaget visuelt opleves som fritliggende i forhold til den trelængede bebyggelse, der er ejendommens eksisterende lovlige bebyggelse". Denne afsluttende sætning står alene uden nogen nærmere forklaring og det er derfor vanskeligt at følge ræsonnementet, da man ved et kortudsnit og besigtigelse af ejendommen netop ikke er i tvivl om bygningernes tilknytning, da de ligger som en samlet helhed i sammenhæng med Gl. Skibelundvej.

Ad proportionalitetsbetragtning

Klager er bekendt med, at i sager om lovliggørelse af byggeri opført uden de nødvendige tilladelser er det udgangspunktet, at sagen skal have samme udfald, som hvis der var søgt om tilladelse inden byggeriet. Det må imidlertid skulle tillægges betydning, at Bjerringbro Kommune indledningsvis har tilkendegivet, at opførelsen af bygningen ikke kræver forudgående tilladelse, mens Viborg Kommune mener, at opførelsen af bygningen med dens placering krævede en forudgående landzonetilladelse. Med denne ugenomsigtige og uforudsigelige praksis bør Viborg Kommune i sin vurdering lægge vægt på, at der vil være ikke uvæsentlige udgifter forbundet med, at fjerne laden eller alternativt flytte den 14 m, så den opfylder Viborg Kommunes generelle krav om en maksimal afstand på 25 m til de eksisterende bygninger. Opførelsen af laden har kostet ca. kr. 900.000, hvilket afspejler, at man har udvalgt materialerne med respekt for omgivelserne og at der ikke er tale om en simpel bygning, man blot kan flytte, uden at der vil være væsentlige udgifter forbundet hermed.

Ad myndighedspassivitet

Ved bedømmelsen af, hvorvidt Viborg Kommune har fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af passivitet, gøres det under alle omstændigheder gældende, at Viborg Kommune har forholdt sig passiv i perioden fra medio 2007 og frem til 2017, hvor klager første gang blev kontaktet af Viborg Kommune, der meddelte, at klager skulle ansøge om landzonetilladelse.

Klager har derved haft grund til at tro og indstillet sig på, at Viborg Kommune derved ikke ville foretage sig yderligere i sagen, men derimod godkende i overensstemmelse med tidligere tilkendegivelser.

Det har således været klagers opfattelse, at Viborg Kommune ikke ville gøre indsigelser mod forholdene ved driftsbygningen, jf. det ovenfor anførte.

Dokumenter, der påberåbes

- bilag 1 Afgørelse af 4. maj 2021
- bilag 2 Servitut om færdselsret af 1879
- bilag 3 Oversigtskort af 15. marts 2002
- bilag 4 Bilag til landzonetilladelse af 4. februar 2003
- bilag 5 Kortudsnit tilsendt af Arne Præstegaard ultimo 2002
- bilag 6 Byggetilladelse af 17. marts 2003
- bilag 7 Matrikelkort af 3. september 2004
- bilag 8 Skærmpoint fra Kort- og Matrikelstyrelsen af 17. maj 2021
- bilag 9 Registret færdselsret
- bilag 10 Afgørelse af 17. december 2020
- bilag 11 Afgørelse af 29. oktober 2020
- bilag 12 Afgørelse af 12. januar 2021

Aarhus, den 31. maj 2021



Claus Madsen
Advokat (H), partner