

# Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



Dato: 1. januar 2023

## Generel betragtning om ulovlige byggerier.

---

Byggerier kan være ulovlige pga. flere forhold.

Det kan for eksempel være:

- at der formelt mangler en byggetilladelse
- at byggelovens bestemmelser måske ikke er overholdt
- at byggetilladelsen er ikke lovlig
- at lokalerne anvendes til noget andet end det de er opført/godkendt til
- at byggeriet er opført i strid med plan og/eller miljølovgivningen.

Der er rigtig mange forhold der skal/kan indgå i denne type sager og SU har her forsøgt at give en kort version.

Fra kommunens side er det klart, at man skal efterkomme lovgivningen herunder skal man efterleve afgørelser i klagenævn og det med en rimelig frist. En kommune kan i visse tilfælde dispensere fra reglerne, men kun hvis der er en hjemmel til det.

En kommune er også forpligtiget til at følge op på ulovlige forhold, der kommer til kommunens kendskab, for eksempel hvis en borger retter henvendelse om et ulovligt forhold.

Dog kan forholdet være af en så underordnet betydning/bagatelagtigt, at kommunen ikke er forpligtiget til at skride ind. Hvis forholdet påvirke andre eller forholdet ikke kommer ind under begrebet underordnet betydning skal kommunen følge op. Hvis opfølgningen ikke sker, kan kommunen ved en efterfølgende klagesag/retssag dømmes for "nøl". Ved "nøl" kan kommunens passivitet gøre at forholdet bliver lovligt. Eksempelvis er en kommune i retten dømt for passivitet overfor et ulovligt byggeri efter 9 måneders "nøl", hvori de intet gjorde ved sagen selv om de var blevet bekendt med ulovligheden. Retten har i de tilfælde vurderet at når kommunen ikke skred ind må forholdet karakteriseres som bagatelagtigt.

Man skal derfor som klager holde kommunen fast på klagen, det kan derfor være nødvendigt løbende at rykke for en afgørelse.

# Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



## Hvordan kan et forhold lovliggøres?

Der er principielt to måder:

### 1) En retslig lovliggørelse

Når det er muligt at lovliggøre byggeriet ved en ny formel tilladelse, ved at ændre plangrundlaget eller meddele en lovlig dispensation.

En sådan lovliggørelse skal selvfølgelig foregår forvaltningsmæssigt korrekt og være mulig i forhold til den gældende lovgivning.

Bemærk at det er den lovgivning der var gældende på opførelstidspunktet man som udgangspunkt skal forvalte efter.

Denne form for lovliggørelse (retslig lovliggørelse) er ud fra hensynet til proportionalitets princippet den man oftest forsøger at tage i anvendelse. Ved proportionalitets princippet forstås, at et påbud/sanktion skal stå i rimeligt forhold til det ulovlige forhold. Man må ikke "skyde gråspurve med kanoner".

Selvom et forhold lovliggøres retsligt kan en kommune vælge at politianmelde det at en bygherre/ejer ikke havde tingene på plads. Den type sager er dog ikke den der har den højeste prioritet hos anklager og ofte slipper den anklagede meget billigt med en advarsel eller en lille bøde.

### 2) Fysisk lovliggørelse.

En fysisk lovliggørelse kan være at byggeriet rent teknisk tilrettes den gældende lovgivning så det efterfølgende er lovligt, og/eller at den ulovlige brug ophører, men det kan også indebære et krav om en hel eller delvis nedrivning af et byggeri.

I klagesager har ankenævnet i de senere år været meget restriktive hvis afstands-krav til fortidsminder ikke er overholdt eller hvis fredede områder og § 3 beskyttede områder er inddraget.

I vurderingen af hvordan et ulovligt forhold kan lovliggøres indgår også et værdispilds element. Hvor alvorlig er forholdet? Har bygherre været i god eller ond tro? Et eksempel på "ond tro" kan være at man har sat plastvinduer i selvom der i lokalplanen er krav om vinduer af træ.

Kommunen må til gengæld ikke alene i deres vurdering medtage om der efterfølgende kan blive rejst et erstatningskrav overfor kommunen.

# Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



Der foreligger domme hvor kommunen har fået medhold i at det var et sagligt argument at de kunne forvente at være erstatningspligtige hvis de krævede et byggeri nedrevet. Men det modsatte foreligger også, hvor retten har afgjort at det forhold at kommunen vil komme til at betale en erstatning ikke var et sagligt argument, der kunne medtages i deres vurdering af om byggeriet skulle nedrives.

Hvis en ejer ikke efterkommer kommunens krav om en fysisk lovliggørelse kan forholdet bringes for retten.

I den type sager giver retten ofte bøder, evt. dagbøder indtil forholdet er lovliggjort.

Kun hvis der er fare på færde kan en kommune selv gå ind og f.eks. rive en bygning ned eller afskærme et fortov mod nedfaldne tagsten eller lign. Kommunen kan efterfølgende gå til ejer med krav om betaling.

## **Ringkøbing Skjerns kommunes sager med ulovlige byggerier i § 3 områder.**

Først og fremmest skal kommunen gennemgå alle sagerne og behandle dem alle enkeltvis. Dvs. at det vil være en individuel vurdering i hver enkelt sag, om der kan ske en retlig lovliggørelse eller det skal være en fysisk lovliggørelse. Da det er byggetilladelsen der ikke er lovlig må bygherre antages at være i god tro og ejer af sommerhuset kan derfor forsøge at få erstatning hvis forholdet ikke kan retslig lovliggøres, men at lovliggørelsen skal ske ved en fysisk lovliggørelse, læs nedrivning.

Det vil så være op til retten at afgøre om ejer kan få erstatning, herunder om kommunens fejl er af en sådan karakter at den kan begrunde en erstatning.

Som skrevet er retspraksis bestemt ikke entydig, hverken når det drejer sig om hvorvidt der skal ske en lovliggørelse ved retslig eller fysisk lovliggørelse eller om afgørelsen efterfølgende kan udløse et erstatningsansvar.

Dertil kommer at der altid vil være en mulighed for ejer til at klage over en afgørelse hvis han mener den er forkert. Tilsvarende kan en nabo eller DN klage hvis de har en væsentlig interesse i sagen.

Med venlig hilsen

Sammenslutningen