



Notat

Den 11. juli 2017

Journal nr. 163-2017-1253

Dokument nr. 163-2017-102394

Til

Teknik- og Miljøudvalget

Fra

Jacob Uhrskov Egholm

Lovliggørelsesstrategi for kolonihaver

Håndtering af Syvendehus frem til vedtagelsen af lokalplanen

Herlev Kommune har ikke pligt til at foretage opsøgende tilsyn, og der består derfor alene pligt til at reagere på konkrete og præcise oplysninger om, at et forhold er ulovligt. Foreningen Syvendehus har dog foretaget en registrering, der indikerer, at en større del af ejendommene overskrider gældende deklarerationer, og at en stor del fortsat vil gøre det, hvis grænsen hæves til 50 m². Den foretagne registrering kan ikke ukritisk lægges til grund, men den giver anledning til at forhøre sig hos foreningen om, hvor oplysningerne kommer fra. Såfremt foreningen har fået en professionel landmåler til at foretage opmålingen, må oplysninger antages at kunne danne grundlag for de efterfølgende lovliggørelsessager.

Er registreringen ikke tilstrækkelig professionel eller præcis, anbefaler vores eksterne advokat, at vi får foretaget en opmåling, der skal forelægges ejerne til udtalelse. Der skal ligeledes foretages en bygningsregistrering i BBR. Det anbefales endvidere, at kommunen indhenter en liste over navne og adresser på de enkelte andelshavere.

I tilfælde af, at konkrete ejere henvender sig om en mulig lovliggørelse af deres ejendom, vil der kunne henvises til, at der pågår en lovliggørelsesproces i form af udarbejdelse af en lovliggørende lokalplan, hvor byggeretten bliver forhøjet. Lovliggørelse kan først ske, når lokalplanen får retsvirkninger, hvilket er efter vedtagelsen og den endelige offentlige bekendtgørelse.

Udarbejdelse og godkendelse af en lokalplan for området samt afløsning af gældende deklarerationer

Der skal udarbejdes et forslag til en lokalplan, som skal igennem den sædvanlige procedure med hensyn til høringer og politisk vedtagelse. De gamle deklarerationer kan afløses med hjemmel i den senest vedtagne planlov, jf. lovens § 15, stk. 2, nr. 19, hvilket normalt sker ved at indsætte en bestemmelse i lokalplanen, hvoraf det fremgår, at servitutterne afløses i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.



Det må anbefales, at processen med udarbejdelsen af lokalplanen sættes i gang hurtigst muligt, idet lovliggørelsessagernes videres ekspedition ikke bør udsættes i for lang tid, idet der vil være risiko for myndighedspassivitet.

Retlig lovliggørelse af bebyggelse efter den nye lokalplan

Beskrivelsen i dette afsnit forudsætter, at den maksimale størrelse ikke er gjort til en del af principperne, idet det ikke er muligt at dispensere fra principperne, hvilket en retlig lovliggørelse vil kræve.

Byggeri op til 50 m² vil, efter lokalplanen er endeligt bekendtgjort, være umiddelbart tilladt, og disse sager skal alene vurderes, hvis bygninger ikke er lovlige efter andre bestemmelser om f.eks. afstand mellem lodder, bygningshøjde eller andet.

Lodder med bebyggelse over 50 m² vil alene kunne lovliggøres med en dispensation fra lokalplanen. En sådan må forudsætte, at der er indlagt en mulighed for at dispensere, hvilket f.eks. kan gøres ved indsættelse af en kompetencenorm, der giver mulighed for mindre afvigelser, hvor overskridelsen udgør en bagatel, som vil udgøre et uforholdsmæssigt stort indgreb i bebyggelsen i forhold til størrelsen på overskridelsen. Det kan også være en mulighed for at gøre undtagelse, hvis forholdet kan begrundes i særlige arkitektoniske forhold. Dette kunne være tilfældet, hvor en nedrivning af dele af bebyggelsen vil forringe den arkitektoniske kvalitet væsentligt.

I vurderingen af, om der kan ske den retlige eller fysisk lovliggørelse, skal bl.a. indgå betragtninger om proportionalitet, karakteren og grovheden af overtrædelser, værdispildsbetragtninger, indretningshensyn, berettigede forventninger samt god/ond tro.

Er overskridelsen stor, eller kan en dispensation ikke begrundes ud fra undtagelserne, må der foretages en fysisk lovliggørelse.

Fysisk lovliggørelse af bebyggelse efter den nye lokalplan

Fysisk lovliggørelse indebærer, at den fysiske ulovlige tilstand skal bringes til ophør således, at det bebyggede bringes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Er det vurderet, at kommunen ikke vil eller lovligt kan dispensere, vil den fysiske lovliggørelse være aktuel. Ejendomsjeren skal have et varsel om påbud, hvor der redegøres for, hvilket ulovligt forhold myndigheden har konstateret. Det er en form for partshøring, hvor ejeren får mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser, eller tage skridt til at søge forholdet lovliggjort. Nægter ejeren at lovliggøre, vil der skulle udstedes et påbud med en frist til at lovliggøre. En overskridelse af fristen eller fortsat nægtelse af at lovliggøre og dermed efterkomme påbuddet, vil medføre en politianmeldelse. Påbuddet kan herefter fastslås ved dom, og der kan pålægges tvangsbøder indtil det ulovlige forhold er



lovliggjort. I sidste ende kan der foretages en tvangsmæssig lovliggørelse på ejers bekostning, jf. planlovens § 63, stk. 3.

Det bemærkes, at det ikke på forhånd kan udelukkes, at enkelte ejere vil ønske at klage over udstedte påbud til planklagenævnet, eller måske endda få prøvet spørgsmålet ved domstolene. I så fald vil processen omkring en lovliggørelsen af den konkrete ejendom trække ud.