



RET TIL GENOPFØRELSE AF FORFALDNE HUSE

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Hvis et hus i landzone nedbrænder eller ødelægges gives som udgangspunkt landzonetilladelse til genopførelse.

Efter fast praksis gives der landzonetilladelse til genopførelse af nedbrændte eller ødelagte huse. Visse krav skal dog opfyldes, hvis man skal gøre sig håb om en tilladelse.

Et af disse krav er, at der skal søges om landzonetilladelse inden for rimelig tid efter ødelæggelsen. Ved rimelig tid forstås efter praksis omkring 3 år.

Ved afgørelse af 18. februar 2015 har Natur- og Miljøklagenævnet fastslået, at det afgørende er ansøgningstidspunktet. Det kommer derfor ikke ansøger til skade, hvis myndighederne efter indlevering af en ansøgning foretager meget langvarig sagsbehandling, og ansøger under sagsbehandlingen foretager visse ændringer i sin ansøgning. Det afgørende er, at ansøger har søgt inden for 3 års perioden fra tidspunktet for ødelæggelsen. Sagen har sagsnummer [NMK-31-01348](#) og er kort refereret nedenfor.

Baggrund

Efter planlovens § 35 skal man indhente landzonetilladelse, inden man opfører ny bebyggelse i landzone. Det gælder også ved genopførelse af beboelsesbygninger, som er brændt ned eller ødelagt f.eks. efter en storm.

Som bygningsejer vil man have en forventning om, at der kan gives tilladelse til genopførelse af et nedbrændt eller ødelagt hus, og efter fast praksis betragtes det som en berettiget forventning. Normalt gives der derfor altid landzonetilladelse til genopførelse nedbrændte eller ødelagte huse.

Følgende krav skal dog opfyldes, før man kan opnå tilladelse:

1. Krav til den nye bygning og dens placering

Det nye hus skal have omtrent samme placering, størrelse, anvendelse og karakter som det

tidligere.

2. Krav om ansøgning om tilladelse inden for 3 år

Der skal ansøges om landzonetilladelsen inden for rimelig tid, dvs. ca. 3 år, efter ødelæggelsen, jf. [landzonevejledningens](#) pkt. 1.2.4.

3. Krav til den tidligere bygnings tilstand

Endelig er det efter praksis et krav, at det tidligere hus kunne bebos på tidspunktet for ødelæggelsen. Huset skal således være beboet på ødelæggelsestidspunktet eller have været beboet inden for "de seneste år". Efter nævnets praksis gives der vid margen, da der kan være gået adskillige år siden senest registrerede beboelse. Huset må under alle omstændigheder ikke have været så forfaldent, at det ikke repræsenterede nogen værdi af betydning, jf. NoMo nr. 138 fra juni 2014.

Sagen

Natur- og Miljøklagenævnet havde tidligere truffet afgørelse i sagen (se [sag NMK-31-01002](#), afgørelse af 12. februar 2014) og ved den daværende sagsbehandling lagt til grund, at det hus, som var på ejendommen, var en ruin, længe før ejeren bad om landzonetilladelse til genopførelse. På den baggrund havde nævnet meddelt afslag på ejerens anmodning om tilladelse til genopførelse af huset.

Ejeren konstaterede, at nævnets vurdering beroede på en misforståelse af sagens fakta, og han bad derfor kommunen behandle sagen på ny. Dette gjorde kommunen og meddelte landzonetilladelse.

Afgørelsen blev indbragt for nævnet af Danmarks Naturfredningsforening.

For nævnet blev det nu oplyst, at huset havde været beboet af en lejer indtil 2009. I 2011 gav husets tagkonstruktion efter ved en storm. Den 19. marts 2012 bad ejeren om en landzonetilladelse til genopførelse af huset. Kommunen meddelte afslag på denne ansøgning. Ejeren reviderede sit byggeprojekt og indsendte en ny ansøgning den 26. november 2012. Kommunen gav tilladelse til byggeriet, men afgørelsen blev omgjort af nævnet ved afgørelsen af 12. februar 2014. Den 12. maj 2014 indsendte ejeren en ny ansøgning til kommunen og kommunen meddelte tilladelse den 27. maj 2014.

Nævnet ændrede på baggrund af de nye oplysninger sin vurdering af, hvor længe huset havde været beboeligt, inden ejeren ansøgte om landzonetilladelse til genopførelse. Det kunne således ikke antages, at huset havde været en ruin i lang tid forud for ansøgningstidspunktet.

Hvad angik kravet om ansøgning inden for rimelig tid, udtalte nævnet følgende:

"Nævnet finder, at der er søgt om flere konkrete projekter indenfor 3 år efter stormskaden i 2011, som efter nævnets praksis må anses for at være inden for rimelig tid efter hændelsen, der førte til ødelæggelse af bygningen. Det forhold, at kommunen og senere nævnet meddeler afslag på ansøgningerne, finder nævnet ikke, ændrer på, at der er ansøgt indenfor 3 år."

På den baggrund besluttede nævnet at stadfæste kommunens landzonetilladelse, og ejeren fik dermed tilladelse til genopførelse.

Kommentar

Afgørelsen er en af mange om ret til genopførelse af nedbrændte eller på anden måde ødelagte bygninger i landzone.

Afgørelsens konklusion giver god mening. Ved vurdering af, om der er søgt om landzonetilladelse i rimelig tid efter ødelæggelsestidspunktet, skal man udelukkende se på, om der faktisk er søgt eller ikke.

Det faktum, at sagsbehandlingen trækker ud, fordi der skal foretages tilpasninger af ansøgningen, yderligere sagsoplysning eller lignende, bør ikke komme borgeren til skade. Nævnet har telefonisk oplyst, at man ved afgørelsen lagde vægt på, at ejeren af ejendommen oprindeligt søgte om landzonetilladelse allerede i 2012. Den efterfølgende klagesagsbehandling skulle ikke komme ejeren til skade, også selvom ejeren efterfølgende foretog ændringer i det ansøgte. Man kan dog som ejer næppe forlade sig på en ansøgning om byggetilladelse indgivet inden for 3 års fristen, hvis man efterfølgende ændrer projektet fuldstændigt.

Det bemærkes i øvrigt, at havde der været tale om opførelse af en beboelsesbygning på en landbrugsejendom, ville der slet ikke være krav om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Tilsvarende hvis der var tale om en medhjælper- eller aftægtsbolig på en landbrugsejendom på over 30 ha, hvor der heller ikke er krav om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 12.

Endelig bemærkes, at genopførelse af bygninger kræver byggetilladelse.

For yderligere oplysninger se:

[Nomo 165 fra juni 2015](#)

[Nomo 138 fra juni 2014](#)