

Halsnæs Kommune
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Ny Østergade 3
1101 København K
T (+45) 7025 5770
www.aumento.dk

Advokat (H) Nikolaj Kjær, partner
CVR-nr. 39 19 75 45

Att. Plan/Erica Bjerggaard

J.nr. 35-1776
23. juni 2021

Sag vedrørende varsel om §14-forbud fra Halsnæs Kommune – Østhjørnevej 5 og 6

I min egenskab af advokat for Claus Martin Andersen skal jeg hermed fremkomme med bemærkninger til Halsnæs Kommunes varsel om muligt § 14-forbud ved brev af 11. juni 2021, som min klient har modtaget i forlængelse af sin ansøgning om udstykning af hans grunde beliggende matr.nr. 13d og 13q Tollerup By, Melby (Østhjørnevej 5 og 6).

1. Kort sagsfremstilling

Min klient er ejer af sommerhusejendommene beliggende Østhjørnevej 5 og 6, 3300 Frederiksværk, som har et matrikelareal på henholdsvis 2.758 m² og 2.564 m². Den 27. april 2021 ansøgte min klient ved landinspektør Jonas Jensen om udmatrikulering af disse ejendomsarealer, herunder udstykning, arealoverførsel, ejendomsberigtigelse samt optagelse af privat fællesvej/sti. Jeg noterer, at Kommunen i sit høringsbrev fejlagtigt har anført, at min klients ansøgning blev fremsendt den 27. maj 2021.

Ansøgningen blev af landinspektøren fremsendt via det matrikulære indberetningssystem ERPO, og der blev i denne sammenhæng vedhæftet samtlige nødvendige matrikulære dokumenter, herunder ændringskort, skematisk redegørelse og måleblad.

Ansøgningen af 27. april 2021 med tilhørende dokumenter vedlægges som **bilag 1**.

Som det fremgår af den skematiske redegørelse, vil de matrikulære ændringer medføre, at to grunde bliver til fire grunde, hvoraf en grund vil have et grundareal på 1663 m², og de tre resterende grunde vil have et grundareal på 1200 m². Udstykningsplanen er således udarbejdet i overensstemmelse med de lovfæstede bestemmelser for grundstørrelser ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel, idet der henvises til Bygningsreglementet 2018 (BR18) § 173, hvoraf fremgår, at

"Ved udstykning, matrikulering, eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på:

- 1) Mindst 700 m² ved fritliggende familiehuse.*
- 2) Mindst 1200 m² ved sommerhuse."*

På trods af dette modtog min klient imidlertid et brev fra Halsnæs Kommune af 11. juni 2021, hvori det meddeles, at kommunen ikke på nuværende tidspunkt ønsker at give lov til udstykningen af matrikel 13d og 13q, Tollerup By, Melby, men angiveligt vil afvente forslaget til lokalplanen for området.

Kommunen agter derfor at nedlægge et § 14-forbud i henhold til Planlovens § 14, og det oplyses, at et sådant forbud skal behandles og vedtages af Byrådet på det kommende byrådsmøde i august. Afslutningsvist meddeler Kommunen i brevet af 11. juni 2021, at eventuelle bemærkninger til sagen fra min klients side allerede skal indgives senest den 23. juni 2021, hvis Kommunen skal kunne nå at tage stilling til dem inden nedlæggelse af forbuddet. Dette virker i sig selv ikke som en rimelig frist, særligt henset til, at min klients ansøgning blev indsendt til myndighedsbehandling den 27. april 2021 – altså over halvanden måned modtagelsen af Kommunens høringsbrev.

2. Manglende grundlag for at afvise matrikulære ændringer på min klients ejendomme

Det er min klare opfattelse, at Halsnæs Kommune som følge af en række årsager ikke har grundlag for at afvente behandlingen af min klients ansøgning om udstykning og arealoverførsel af 27. maj 2021. Jeg skal i denne sammenhæng fremhæve, at kommunens begrundelse alene støtter sig på en umiddelbar vurdering af, at den ønskede udmatrikulering *kan* være i uoverensstemmelse med en kommende lokalplan, som endnu ikke er blevet fremlagt som forslag. Det var tilsyneladende meningen, at forslaget oprindeligt skulle komme i høring i foråret 2021, og forslagets offentliggørelse er derfor allerede forsinket.

Det skal i denne forbindelse understreges, at det helt grundlæggende følger af planlovens § 17, at

"Når et forslag er offentliggjort efter § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold."

Det følger således klart af planloven, at et areal alene er underlagt en foreløbig retsvirkning af et lokalplansforslag for området, så snart forslaget er *offentliggjort*. Der henvises i den forbindelse til planlovens § 24, hvoraf fremgår:

"Efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af et planforslag offentliggøres dette. Kommunalbestyrelsen skal samtidig offentliggøre den tilhørende redegørelse. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54 b (...)."

I tilknytning hertil følger det af Karnovs noter til bestemmelsen, at bestemmelsen sikrer en ensretning og et fælles register for offentliggørelse af planforslag. For forslag til lokalplaner indebærer det yderligere, at planforslagets midlertidige retsvirkning om forbud mod ny bebyggelse eller anden udnyttelse eller anvendelse af de omhandlede ejendomme, der kan foregribe den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, fremover knytter sig til offentliggørelse i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af planlovens § 54 b.

Det bemærkes i den forbindelse, at det i planlovens § 54 b omtalte digitale register ifølge bekendtgørelse 2018 nr. 1191 er Plandata.dk, der afløste det tidligere planregister PlansystemDK. Bestemmelsen i planloven fastsætter således klart, at et planlovsforslags retsvirkning forudsætter offentliggørelse i dette register.

På Plandata.dk fremgår der imidlertid ingen offentliggjort lokalplan – hverken vedtaget eller forslag – for så vidt angår det landareal, som min klients ejendomme beliggende Østhjørnevej 5 og 6, 3300 Frederiksværk, er omfattet af.

Skærmfoto fra Plandata.dk af 23. juni 2021 vedlægges som **bilag 2**.

Det kan på denne baggrund lægges til grund, at der ikke er foretaget lovmæssig offentliggørelse af lokalplansforslaget, som Halsnæs Kommune henviser til i forbindelse med afvisningen af at behandle min klients anmodning om tilladelse til at foretage matrikulære ændringer på sin ejendom. Dette stemmer da også overens med det forhold, at der alene er truffet politisk beslutning om at igangsætte lokalplanarbejdet, men at dette arbejde endnu ikke er igangsat endnu. Der foreligger således ikke et retligt grundlag for at nægte øjeblikkelig sagsbehandling af min klients anmodning.

Det forekommer da også at være en særdeles u hensigtsmæssig retstilstand, såfremt en borger skulle være forhindret i at foretage lovlige matrikulære ændringer på sin ejendom under den blotte henvisning til, at disse ændringer *eventuelt* kan være i strid med en fremtidig lokalplan, hvis rammer ikke engang er offentliggjort. Det virker derudover som et indgribende

tiltag at lade en sagsbehandling stå i bero med henblik på at afvente, om anmodningen vil stride imod en eventuel fremtidig retstilstand.

Dette strider desuden også mod den grundtanke bag lokalplanlovgivningen, hvorefter en lokalplan alene regulerer fremtidige dispositioner. En ejendomsejer skal naturligvis kunne henholde sig til gældende ret, hvoraf det – på baggrund af ovennævnte – uomtvisteligt følger, at min klient er berettiget til at foretage matrikulære ændringer på sin ejendom.

Derudover skal det fremhæves, at det tydeligt fremgår af ejendomsvurderingerne af 2019 og 2020, at ejendommene hver især er vurderet med 2 selvstændige byggeretsarealer – altså i alt 4 selvstændige byggeretsarealer. I denne sammenhæng skal det også fremhæves, at min klient har betalt ejendomsskat for disse byggeretter, som Halsnæs Kommune nu er ved at fjerne.

Ejendomsvurderingerne af 2019 og 2020 vedlægges som **bilag 3**.

3. Kommunens afvisning er et brud på lighedsgrundsætningen og proportionalitetsprincippet

Udover at Halsnæs Kommune efter min klare opfattelse ikke har grundlag for at nægte behandlingen af min klients ansøgning om udstykning, arealoverførsel m.v., skal det endvidere understreges, at en afvisning om at imødekomme min klients ansøgning under henvisning til et kommende forslag om en ny lokalplan er i direkte strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning.

Lighedsgrundsætningen i den offentlige forvaltning indebærer, at der hverken må forekomme direkte eller indirekte forskelsbehandling. Halsnæs Kommune er således underlagt et helt grundlæggende krav om, at der ikke må gøres forskel på ensartede sager. Såfremt kommunen fastholder afvisningen af min klients ansøgning.

På byrådsmøde den 19. november 2020 behandlede byrådet som dagsordenens punkt 588 spørgsmålet om nedlæggelse af §14-forbud mod udstykning af Fundersvej 12, 3300 Frederiksværk, som ligger mindre end 50 meter fra min klients ejendom.

I den pågældende sag havde ejeren af Fundersvej 12 ansøgt om tilladelse til at foranledige arealoverførsel og udstykning af grunden i sammenhæng med Tolleruphusvej 5. Forinden de matrikulære forandringer udgjorde grundarealet for Fundersvej 12 2564 m², hvor Tolleruphusvej 5 udgjorde 4591 m². Den planlagte udstykning ville medføre, at Fundersvej 12 blev delt op i 2 grunde, herunder Fundersvej 12 og Fundersvej 12A, som herefter skulle udgøre henholdsvis 1200 m² og 1228 m².

Ligesom i den foreliggende sag nægtede Halsnæs Kommune imidlertid at behandle ansøgningen, idet kommunen ønskede at afvente det kommende forslag til en ny lokalplan. Sagen blev efterfølgende behandlet på byrådsmødet den 19. november 2020, og som det fremgår af videooptagelserne fra mødet, gik overvejelserne blandet andet på om udstykningen ville være forenelig med det kommende forslag til ny lokalplan, herunder særligt for så vidt angår størrelsen af de nye grunde på omkring 1200 m² og 1228 m².

Grunden til varslingen om et §14-forbud i sagen støttede sig særligt på, at det kommende forslag til ny lokalplan forventedes at ville indeholde regulativer om nye grundstørrelser, bygningstørrelser m.v.

Byrådet besluttede i denne forbindelse, at der ikke var grundlag for at nedlægge et §14-forbud, blandt andet fordi bekymringen om grundlæggende forandringer i sommerhusområdet, herunder frygten for ophobning af en lang række smågrunde og dermed udvikling af små "partylandsbyer" ikke på nogen måde fandtes at have nogen betydning i sagen. Sagen omhandlede alene en sommerhusejers mulighed for at foretage matrikulære ændringer på sin ejendom i fuld overensstemmelse med gældende reglementer herom. Det ville således være et klart brud på proportionalitetsprincippet, at der blev nedlagt et §14-forbud.

Derudover blev der særligt lagt vægt på, at der hverken var vedtaget ny lokalplan eller blot fremsat forslag om en ny lokalplan, som skulle indeholde ny arealgrænser for sommerhusgrunde. Begrundelsen for at afvente behandlingen af ansøgning vedrørende Fundersvej 12 støttede sig dermed ikke på noget gældende eller gyldigt retsgrundlag, og Byrådet fandt derfor retteligt, at der ikke skulle nedlægges et §14-forbud over for ejeren af Fundersvej 12. Som privat sommerhusejer skal man kunne forlade sig på den gældende lovgivning.

Sagen vedrørende Fundersvej 12 er i den grad sammenlignelig med den foreliggende sag angående Østhjørnevej 5 og 6.

Begge sager omhandler en privat sommerhusejers adgang til at foretage matrikulære ændringer på sine grunde i Asserboområdet. Udstykningen indebærer i begge sager, at der i overensstemmelse med BR18 etableres ny sommerhusgrund på mindst 1200 m². Fundersvej 12 og Østhjørnevej 5 og 6 ligger ikke med mere end 50 meter imellem.

I begge sager er der meddelt umiddelbar afvisning af behandling af ansøgningen samt varsel om § 14-forbud under henvisning til et kommende forslag til en ny lokalplan i området. Byrådet tog ved byrådsmøde den 19. november 2020 stilling til, om der overhovedet forelå grundlag for at nedlægge et §14-forbud angående Fundersvej 12, og det blev i denne forbindelse besluttet, at der ikke var grundlag herfor.

Halsnæs Kommune har siden beslutningen fortsat ikke fremsat forslag til ny lokalplan, og retsgrundlaget har derfor ikke ændret sig siden afgørelsen vedrørende Fundersvej 12. Der foreligger derfor intet sagligt grundlag for at forskelsbehandle disse sager, og nedlæggelse af et §14-forbud i den foreliggende sag vil derfor være i direkte strid med ligebehandlingsprincippet.

---o0o---

På baggrund af ovenstående skal jeg derfor fastholde min klients anmodning om tilladelse til arealoverførsel mellem og udstykning af ejendommene matr.nr.: 13d og 13q Tollerup By, Melby, idet der ikke foreligger et retligt grundlag for at afvente behandlingen af anmodningen.

Såfremt kommunen fortsat agter at afvente sagsbehandlingen, skal jeg allerede nu tage forbehold for at indbringe sagen for domstolene med henblik på at opnå en retlige prøvelse af sagen.

Jeg ser frem til kommunens besvarelse af ovenstående.

Med venlig hilsen

Nikolaj Kjær
Advokat (H)

v/Mads Brinch Tøjner
Advokatfuldmægtig
mbt@umento.dk
+45 25 53 07 91

BILAG

Bilag 1: Ansøgning af 27. maj 2021 med tilhørende matrikulære dokumenter

Bilag 2: Skærmfoto fra Plandata.dk af 23. juli 2021

Bilag 3: Ejendomsvurderinger af 2019 og 2020