

DOM

Afsagt den 22. oktober 2012 i sag nr. BS 7-120/2012:

Lene Dinesen
og
Torben Staal Dinesen
(advokat Anne Vilslev Petersen)

mod

Natur- og Miljøklagenævnet
(Kammeradvokaten v/advokatfuldmægtig Katrine Hasle Østergaard)

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 13. januar 2012, drejer sig om, hvorvidt en ejendom, der er beliggende i et sommerhusområde på adressen Strandstien 157, 5500 Middelfart, fortsat må benyttes til helårsboelse af den til enhver tid værende ejer, efter at en helårsbolig på ejendommen nedbrændte den 9. februar 2008.

Sagsøgerne, Lene Dinesen og Torben Staal Dinesen, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Natur- og Miljøklagenævnet, tilpligtes at anerkende, at nævnets afgørelser af 13. juli 2011 og 6. januar 2012 er ugyldige.

Natur- og Miljøklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Natur- og Miljøklagenævnet traf den 13. juli 2011 følgende afgørelse:

"Afgørelse i sag om den mulige anvendelse af en sommerhusejendom i Middelfart Kommune.

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer).

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Middelfart Kommunes afgørelse af 21. februar 2011 om tilladelse til helårsbeboelse på sommerhusejendommen matr.nr. 1ø y Strib Færgård beliggende Strandstien 157 som følge af manglende hjemmel.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet (lov nr. 483 af 11. maj 2010 om Natur- og Miljøklagenævnet). Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Kommunens afgørelse er den 12. marts 2011 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af ejeren af en nærliggende ejendom, idet det navnlig er gjort gældende, at der ikke eksisterer nogen ret til at anvende ejendommen til helårsbeboelse.

Sagens oplysninger

Ejendommen, der ikke er omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, ligger i et område, der i en bygningsvedtægt fra 1964 er udlagt til sommerhusbebyggelse.

Der blev i 1926 opført bebyggelse på ejendommen. Kommunen har oplyst, at man ikke har CPR oplysninger på sagen længere tilbage end 1983. Kommunen er således vidende om, at bebyggelsen blev anvendt til helårsbeboelse i hvert fald fra dette tidspunkt med korte pauser på max 5 måneder, idet huset uden pauser blev anvendt til helårsbeboelse fra den 1. september 2001 til den 9. februar 2008. Ejendommen er i BBR registreret som helårsbeboelse.

Den eksisterende bebyggelse nedbrændte den 9. februar 2008 og har siden været ubeboet.

Ejendommen blev i juni 2010 solgt til den nuværende ejer, der ønsker at opføre en helårsbolig på ejendommen.

Kommunen meddelte den 21. februar 2011 byggetilladelse hertil og meddelte samtidig særskilt ... tilladelse til helårsbeboelse". Natur- og Miljøklagenævnet har fået oplyst, at der tillige er indgivet klage til Statsforvaltningen Syddanmark i relation til byggeloven med hensyn til den tilladte bebyggelses omfang.

Der er i klagen rejst tvivl om, hvorvidt der er tale om et sommerhusområde, eller om ejendommen ligger i landzone.

Klagerne finder ikke, at ejendommen kan anvendes til helårsbeboelse, også fordi ejendommen ikke i 3 år på hinanden følgende år har været anvendt som sådan.

Natur- og Miljøklagenævnet bad ved klagens modtagelse kommunen om nærmere at redegøre for ejendommens zonemæssige status.

Natur- og Miljøklagenævnet bad endvidere kommunen om at redegøre for, hvorledes det i den påklagede afgørelse om retten til helårsbeboelse skulle forstås.

Kommunen har med brev af den 23. maj 2011 oplyst, at området, hvor ejendommen ligger, med den ovenfor nævnte bygningsvedtægt i 1964 blev udlagt til sommerhusbebyggelse og derfor zonemæssigt er et sommerhusområde.

Kommunen har videre anført, at der ikke med afgørelsen af 21. februar 2011 er tale om en personlig dispensation efter planlovens § 40, stk. 2, fra forbuddet mod helårsbeboelse, ligesom der ikke efter planlovens § 41 (pensionistreglen) er nogen ret til helårsbeboelse.

Kommunen har "første gang meddelt tilladelse til helårsbeboelse d. 21. februar 2011", og efter kommunens vurdering er retten til helårsbeboelse ikke bortfaldet, da tilladelsen blev meddelt inden for samme måned, som udløbet af 3-årsperioden.

Ejendommens ejer har den 16. juni 2011 anført, at retten til helårsbeboelse ikke er bortfaldet, da ejendommen i BBR fortsat er registreret med en sådan anvendelse, og da ejendommen i forbindelse med ejendomsvurderingen og opkrævning af skatter og afgifter for ejendommen for 2010 er registreret som parcelhus.

Ejendommen blev solgt til ejeren, da forsikringssagen som følge af branden var afsluttet i foråret 2010. Efter ejerens overtagelse af ejendommen i juni 2010 blev der optaget forhandlinger med kommunen om opførelse af et nyt helårshus.

Ejeren finder, at 3-årsfristen i planlovens § 56, stk. 2, først kan være begyndt at løbe på det tidspunkt i foråret 2010, hvor forsikringssagen var endelig afgjort.

Klageren har den 10. juni 2011 til det af kommunen udtalte anført, at kommunen ikke har kunnet dokumentere, hvad ejendommen tidligere har været anvendt til.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven.

Det område, hvor den af sagen omhandlede ejendom ligger i, blev i en bygningsvedtægt i 1964 udlagt til sommerhusområde, hvorfor der efter planlovens § 34, stk. 3, er tale om et område, der zonemæssigt er et sommerhusområde.

Der er i planlovens kapitel 8 fastsat bestemmelser om sådanne sommerhusområder.

Efter planlovens § 38a må en bolig i et sommerhusområde "ikke anvendes til anden anvendelse end boligformål, jf. planlovens §§ 40 og 41".

Efter planlovens § 40, stk. 1, må en bolig i et sommerhusområde "bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. planlovens § 56, stk. 2".

Efter planlovens § 56, stk. 2, bortfalder en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med planlovens § 38a, når retten ikke har været udnyttet i 3 år på hinanden følgende år. Der er ikke i planloven nogen mulighed for, at kommunen - Natur- og Miljøklagenævnet som klagemyndighed - kan forlænge eller suspendere denne frist.

Det kan i dette tilfælde konstateres, at ejendommen ikke siden den 9. februar 2008 har været anvendt til helårsbeboelse, så selvom det måtte lægges til grund, at der forud for dette tidspunkt har været en ret til helårsbeboelse, så er den hidtidige ret efter planlovens § 56, stk. 2, bortfaldet 3 år efter denne dato.

Der gælder således ikke nogen umiddelbar ret for ejendommens ejer til at anvende ejendommen til helårsbeboelse.

Efter planlovens § 40, stk. 2, kan kommunen i særlige tilfælde meddele en personlig dispensation - der bortfalder ved ejerskifte - fra forbuddet mod helårsbeboelse f.eks. til en person, der i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunne benyttes som helårsbeboelse, men der er ikke i loven nogen hjemmel for kommunen - eller for Natur- og Miljøklagenævnet som klagemyndighed - til at kunne meddele en permanent dispensation eller tilladelse til, at en ejendom i et sommerhusområde får status som helårsbolig.

Kommunens afgørelse af 21. februar 2011 om tilladelse til helårsbeboelse må således - da den efter kommunens udtrykkelige tilkendegivelse ikke skal forstås som en personlig dispensation efter planlovens § 40, stk. 2, - ophæves som værende uden hjemmel i planloven og dermed ugyldig.

..."

Natur- og Miljøklagenævnet traf den 6. januar 2012 følgende afgørelse:

"Afgørelse om anmodning om genoptagelse af sag om den mulige anvendelse af en sommerhusejendom i Middelfart Kommune - ejendommen beliggende Strandstien 157, Deres j.nr. 08-119402-Isj

De har med brev af 9. november 2011 på vegne af ejendommens ejere bedt Natur- og Miljøklagenævnet om at genoptage ovennævnte sag, som Natur- og Miljøklagenævnet traf afgørelse i den 13. juli 2011.

Natur- og Miljøklagenævnet statuerede med afgørelsen, at der ikke gælder nogen umiddelbar ret for ejendommens ejere til at anvende ejendommen til helårsbeboelse, idet det kunne konstateres, at ejendommen ikke siden den 9. februar 2008 havde været anvendt til dette formål, hvorfor en eventuel forud for dette tidspunkt eksisterende ret til helårsbeboelse var bortfaldet efter planlovens § 56, stk. 2.

Som anført i afgørelsen ville kommunen efter planlovens § 40, stk. 2, kunne meddele ejendommens ejere en personlig dispensation efter planlovens § 40, stk. 2, fra forbuddet i § 40, stk. 1, mod helårsbeboelse. Kommunen har efterfølgende den 18. oktober 2011 truffet afgørelse om meddelelse af en sådan dispensation. Denne afgørelse blev af ejeren af en nærliggende ejendom påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som den 3. januar 2012 har truffet afgørelse om ikke at kunne give medhold i klagen.

I anmodningen om genoptagelse har De henvist til en afgørelse, som Middelfart Kommune den 2. december 2010 har truffet efter byggeloven, og som De finder må betragtes som en delafgørelse efter byggelovens § 16, stk. 6, hvorefter en byggetilladelse kan opdeles i deltilladelser, hvis byggeriet efter kommunens skøn kan påbegyndes, uden at alle forhold i byggesagen er endeligt afklaret.

Kommunen har med den nævnte afgørelse fastlagt det niveauplan, som efterfølgende blev lagt til grund for kommunens byggetilladelse af 21. februar 2011 til et ansøgt byggeri. Kommunen har i afgørelsen ligeledes opregnet de punkter, hvor en

påbegyndelse af det ansøgte byggeri forudsatte dispensationer fra bestemmelser i byggelovgivningen, og det er præciseret, at kommunens stillingtagen hertil forudsatte forudgående høring af relevante parter.

De har anført, at Natur- og Miljøklagenævnet ikke var bekendt med denne afgørelse på tidspunktet for sin afgørelse, og at denne nye oplysning er så væsentlig, at den begrundet en genoptagelse af sagen.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Natur- og Miljøklagenævnet er forpligtet til at genoptage en sag, hvis der i forbindelse med anmodningen om genoptagelse fremkommer nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen havde fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med den oprindelige behandling af sagen. Nævnet er også forpligtet til at genoptage en sag, hvis der er fremkommet væsentlige nye retlige spørgsmål, d.v.s. en væsentlig ændring i retsgrundlaget med tilbagevirkende kraft, eller hvis der er begået ikke uvæsentlige sagsbehandlingsfejl.

Natur- og Miljøklagenævnet var - som De har anført - ikke ved klagesagens behandling bekendt med, at Middelfart Kommune den 2. december 2010 havde meddelt ejendommens ejere, hvilket niveauplan, der efter byggelovgivningen ville blive lagt til grund for den senere meddelte byggetilladelse.

Denne nye oplysning er imidlertid uden betydning for den retlige vurdering, der har ligget til grund for Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 13. juli 2011.

Der er derfor ikke grundlag for Natur- og Miljøklagenævnet for at genoptage sagen, og Deres anmodning herom kan således ikke imødekommes.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet (lov nr. 483 af 11. maj 2010 om Natur- og Miljøklagenævnet).

Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1. I forhold til Natur- og Miljøklagenævnets oprindelige afgørelse regnes fristen på 6 måneder fra den 13. juli 2011.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

..."

Forklaringer

Lene Dinesen har forklaret, at hun for 2-3 år siden købte et hus beliggende i landzone lige uden for byen i Strib. Det var et sommerhus med en meget stor grund, og hensigten var at lave huset om til et helårshus. Deres helårshus i Strib var med strandgrund, og de var ikke ude efter et sommerhus. Handlen blev derfor gjort betinget af, at de kunne opnå tilladelse til at bygge et nyt helårshus på grunden. Da de havde overtaget huset, klagede nogle naboer til myndighederne, som efter en besigtigelse traf afgørelse om, at sommerhuset ikke måtte

ændres til et helårshus. Handlen gik derfor tilbage i overensstemmelse med betingelserne i skødet.

Deres helårshus på Strandvejen var ikke blevet sat til salg endnu, men familien følte mentalt, at de allerede var flyttet. De var derfor fokuserede på at gardere sig mod tilsvarende oplevelser fremover. De satte huset på Strandvejen til salg omkring 2008, men på grund af finanskrisen blev det først solgt ca. 2½ år senere i sommeren 2010. Efter køberens ønske blev der aftalt en kort overtagelsesfrist på kun 6 uger til den 1. juli 2010. Sagsøgerne kender Strib rigtig godt og var interesserede i et hus i nærheden. De var kun ude efter en bolig ud til vandet og kun et helårshus.

De blev opmærksomme på et nedbrændt hus, der dog ikke var sat til salg. De var ikke klar over, hvornår huset var nedbrændt. Advokat Ib Gorm Pedersen sendte dem på vegne af ejeren, Susanne Lehrmann, noget materiale vedrørende huset, herunder BBR-ejermeddelelsen, allerede inden de havde solgt deres eget hus. Hun husker ikke, om ejendomsvurderingen var med i materialet. Hun kontaktede kommunen for at høre, om det nedbrændte hus var en helårsbolig. Kommune oplyste, at huset lå indenfor en radius af 100 meter fra et fortidsminde, og at der helst ikke måtte ske tilstandsændringer i området. Hun fik at vide, at hun skulle indsende sine eventuelle planer til kommunen og derefter ville få svar på, hvad der måtte bygges. Kommunen bekræftede, at det nedbrændte hus var en helårsbolig. På dette tidspunkt var sagsøgerne i forhandlinger om salg af deres eget hus i Strib.

Hun kontaktede Susanne Lehrmann og spurgte, om hun var interesseret i at sælge sit hus. Susanne Lehrmann fortalte, at hun var ved at gøre klar til at bygge selv efter at have været igennem en langvarig forsikrings sag, som først lige var blevet afsluttet med udbetaling af et forsikringsbeløb. Susanne Lehrmann sluttede med at sige, at hun ville tænke over det. Senere mødtes sagsøgerne og Susanne Lehrmann til en kop kaffe, og under mødet aftalte de mundtligt en pris. Efterfølgende blandede Susanne Lehrmanns børn sig, hvilket medførte, at prisen blev presset 300.000-400.000 kr. op. Sagsøgerne havde nu ikke længere noget sted at bo, idet de havde solgt deres hus i Strib.

Den 15. juni 2010 flyttede de derfor midlertidigt ind i en lejlighed på 100 m² i Strib. Lejligheden var beliggende kun ca. 1 km fra den nedbrændte ejendom og ca. 3 km fra sagsøgernes hidtidige bolig i Strib. Den nedbrændte ejendom ligger så tæt på byen, at den reelt er en del af Strib, og skolen ligger kun 400 meter fra ejendommen. Inden de lejede lejligheden, havde de overvejet at flytte ud på den nedbrændte ejendom i en skurvogn, men det fravalgte de, da skurvognen var mindre end 100 m², og idet man gik vinteren i møde. Desuden havde de deres to børn at tage hensyn til. Prismæssigt ville der heller ikke være noget at spare ved at vælge skurvognen. Endelig indså de, at de ikke ville kunne nå at bygge huset færdigt inden vinteren.

Sagsøgernes ønske var at bygge et nyt helårshus på grunden, der var beliggende ved vandet. De kontaktede arkitekt Karl Rasmussen for at finde ud af, hvad de helt præcist måtte bygge. Hun deltog ikke selv i arkitektens møder med kommunen. De kontaktede arkitekten første gang allerede i maj 2010, dvs. inden de købte ejendommen. Efter købet fortalte arkitekten, at han havde sendt et projekt vedrørende et helårshus til kommunen. Arkitekten fortalte, at "hurdlen" var, at huset lå tæt på et fortidsminde, og at stillingtagen til byggeplanerne derfor reelt var op til Naturarvsstyrelsen. Det blev på intet tidspunkt nævnt som et muligt problem, hvorvidt sagsøgerne måtte bygge et nyt helårshus på ejendommen. Sagsøgerne var ikke involverede i alle arkitektens drøftelser med myndighederne, men arkitekten sendte kopi af

alle afgørelser til dem. De fik vist nok kommunens afgørelse af 2. december 2010 om indlæggelse af niveauplan i kopi fra arkitekten.

Den 21. februar 2011 traf kommunen afgørelse om tilladelse til opførelse af et nyt helårshus. På grund af en fejl i klagevejledningen til afgørelsen traf kommunen i marts 2011 en indholdsmæssigt helt identisk afgørelse. Det var først, da sagsøgerne hørte om naboklager, at de blev opmærksomme på de mulige problemer med at opføre et nyt helårshus. Da hun er jurist, tjekkede hun de paragraffer, som naboerne påberåbte sig, men fandt ikke paragrafferne relevante, da der efter hendes viden ikke kunne være tvivl om, at de havde købt et helårshus.

Det var først i maj 2011, at hun ved en telefonisk henvendelse til Susanne Lehrmann fik oplyst, at ejendommen brændte den 9. februar 2008, i hvilken forbindelse Lehrmanns mand indebrændte. Før denne samtale kendte hun hverken den dato eller det år, ejendommen var nedbrændt. Det endte med, at Natur- og Miljøklagenævnet omstødte kommunens afgørelse om tilladelse til opførelse af et nyt helårshus. Der kørte mange klagesager foranlediget af den samme nabo. Klagenævnets afgørelse indebar, at sagsøgerne reelt havde betalt ca. 5,4 millioner kr. for en byggegrund, hvor der ikke måtte opføres et nyt helårshus.

Klagenævnet pegede på muligheden for at ansøge kommunen om tilladelse til en personlig beboelsesret, og sagsøgerene så ingen anden mulighed end at søge en sådan tilladelse, hvilket de opnåede den 18. oktober 2011. Sagsøgerne fastholdt derefter byggeprojektet i sin planlagte form således, at det hus, der blev opført, fysisk var identisk med det planlagte, men nu kun med status af sommerhus. Huset opfylder energikravene gældende for et helårshus.

Byggeriet gik i gang i april 2012 og forventes tilendebragt i uge 3 i 2013. Om 14 dage går håndværkerne i gang med det indvendige arbejde.

Sagsøgerne vidste på købstidspunktet godt, at den nedbrændte ejendom var beliggende i et sommerhusområde, men de havde sikret sig, at ejendommens status var et helårshus. Naboejendommene var for nogles vedkommende sommerhuse og for andres vedkommende helårshuse. Alle vidste, at den nedbrændte ejendom var et helårshus. Susanne Lehrmann bekræftede også klart husets status som en helårsbolig i forbindelse med handlen. Sagsøgerne var derfor aldrig det mindste i tvivl om, at de købte et helårshus. Det var deres arkitekt, der stod for at fjerne det nedbrændte hus og bygge et nyt helårshus. Det var aldrig på tale at reovere det nedbrændte hus, der var stærkt skadet. Det ville være lige så dyrt at reovere det nedbrændte hus som at bygge et nyt.

Den personlige tilladelse til at bebo huset hele året er slet ikke det samme, som hvis huset havde status som helårsbolig. Det er således vanskeligere at finansiere et sommerhus end et helårshus, ligesom ejendommens værdi er væsentlig lavere, når der alene er tale om et sommerhus. Sagsøgernes børn vil heller ikke kunne overtage huset som helårsbolig. Sagsøgerne har ikke efterfølgende været i forhandlinger med Susanne Lehrmann.

Torben Staal Dinesen har forklaret, at han har en virksomhed i Middelfart. Han er ikke jurist som sin hustru. Han kan bekræfte det sagsforløb, hun har beskrevet. De var begge meget påpasselige med, at de denne gang købte et helårshus. Det er rigtigt, at de tog kontakt til arkitekten allerede i maj 2010, inden de havde købt den nedbrændte ejendom, med henblik på at arkitekten straks tog kontakt til kommunen. Det var ikke på tale at bo i det stærkt brandskadede hus. Arkitekten forestod kontakten til myndighederne, og sagsøgerne forstod, at udfordringerne mest handlede om at respektere fortidsminder. Arkitekten havde det første

konceptforslag til huset klar i den 3. uge i august 2010, og sagsøgerne ville gerne i gang med at bygge så hurtigt som muligt. De fortalte selv arkitekten om deres ønsker til husets udformning.

Der var på intet tidspunkt nogen, der fornemmede, at der kunne være nogen tvivl om, at sagsøgerne havde ret til at opføre et nyt helårshus på grunden. Det kan godt passe, at det var i maj 2011, at han gennem sin hustru blev opmærksom på de mulige problemer. Allan Buch henvendte sig i starten af februar 2011 til dem, fordi han på vegne af kommunen gerne ville besigtige ejendommen, inden kommunen traf afgørelse i sagen. Allan Buch nævnte intet om, at der eventuelt kunne være problemer med husets status som helårsbolig. Sagsøgerne er nu ved at opføre et helårshus, der indtil videre kun har status som et sommerhus. Dette indebærer et stort økonomisk tab.

Susanne Lehrmann har forklaret, at hun købte den omhandlede ejendom i 1983. Det var et helårshus og havde også været det under de tidligere ejere. Det havde været helårshus i adskillige år, men hun husker ikke hvor længe. Hun erindrer svagt, at der vist nok var tale om to sommerhuse, der for år tilbage blev bygget om til et helårshus. Hun boede i huset sammen med sin mand og sine børn indtil 1989, hvor hun købte et andet hus, som hun flyttede ind i. Hun satte det gamle hus til salg, men det blev ikke solgt. Det endte med, at hendes mand flyttede tilbage i det gamle hus og boede alene i det, mens hun flyttede til et andet sted.

Den 9. februar 2008 indebrændte hendes mand i huset. Hun fik beskeden om natten af politiet. Umiddelbart efter blev branden anmeldt til forsikrings-selskabet. Det var vist nok advokat Ib Gorm Pedersen, der indgav anmeldelsen. I den første tid derefter blev der foretaget brandtekniske undersøgelser på ejendommen. Hun blev rystet over, hvor lang tid forsikrings-sagen trak ud. Undervejs var der fire forskellige taksatorer på sagen. Hun afviste forsikrings-selskabets første tilbud, der lød på ca. 400.000 kr. Afvisningen skyldtes, at beløbet ikke var stort nok, da huset var så ødelagt, at det var nødvendigt at bygge et nyt. Det lykkedes hende at finde en uvildig rådgiver på internettet.

Rådgiveren vurderede, at huset var mere end 2/3 ødelagt, hvorfor det skulle karakteriseres som totalskadet. Denne vurdering forelå omkring årsskiftet 2008/2009. Vurderingen viste, at det var nødvendigt at opføre et nyt hus. Forsikrings-selskabet var imidlertid ikke enig i vurderingen og det endte med, at hendes rådgiver trak sig. Hun fandt en anden rådgiver, Constructa, og antog også en ny advokat for at få sat skub i forsikrings-sagen. I marts 2009 var Constructa vist ude på ejendommen første gang. Rådgiveren vurderede også, at det var en svær sag, men at konklusionen måtte være, at der burde bygges et nyt hus. Der blev sendt flere forskellige udregninger frem og tilbage mellem Constructa og forsikrings-selskabet, og det var en lang proces, hvor forsikrings-selskabet fastholdt en hård linje. Hver gang forsikrings-selskabet skiftede taksator, skulle der nærmest startes forfra på forhandlingerne.

I april eller maj 2010 havde man endelig forhandlet sig frem til en forsikrings-sum på 688.000 kr. Beløbet var ikke stort nok til at opføre et nyt hus, og det var derfor nødvendigt at låne penge, hvilket hun var ved at gøre sig klar til, da sagsøgerne henvendte sig og gav udtryk for købsinteresse. Constructa havde da lavet nogle tegninger, og der havde været drøftelser med kommunen i april/maj 2010. Der nåede ikke at blive udarbejdet et egentligt byggeprojekt, før sagsøgerne henvendte sig. Hun blev klar over, at den bedste forretning for hende ville være at sælge ejendommen.

Hun var aldrig i tvivl om, at hun solgte et helårshus. Hun vidste godt, at huset lå i et sommerhusområde, og at nogle af naboejendommene også kun havde status af sommerhuse. Det gav hende ikke anledning til nærmere overvejelser, hvorfor hendes eget hus havde status som et helårshus, og hun regnede med, at det var en tidsubegrænset ret, der var knyttet til ejendommen. Hun kendte ikke til, at der var nogen betingelser knyttet til at bo på ejendommen. Hun og alle andre gik 100% ud fra, at det var et helårshus, hun solgte. Ansvarsfraskrivelsen i skødet med hensyn til at opnå nødvendige tilladelser fra myndighederne skyldtes primært hensynet til fortidsminder i nærheden af ejendommen. På ejendommens ene side ligger der mange helårshuse. Der er ingen, der nogensinde har orienteret hende om, at der gælder en 3-årsfrist i relation til at bevare ejendommens status som helårsbeboelse.

Karl Rasmussen har forklaret, at han ifølge sine registreringer blev kontaktet første gang vedrørende byggeprojektet den 6. februar 2009. Den 7. oktober 2010 udarbejdede han et skitseprojekt på sagsøgernes bestilling. Projektet havde taget sin begyndelse omkring maj 2010 med møder m.v. Den 25. maj 2010 havde vidnet kontakt med en byplanlægger i Middelfart Kommune. Byplanlæggeren oplyste, at det vanskeligste nok ville være at få byggeprojektet gennem Kulturarvsstyrelsen på grund af de velkendte problemer med at få lov at bygge tæt på fortidsminder. Sagsøgerne ønskede en hurtig afklaring herpå. Vidnet kontaktede derfor Kulturarvsstyrelsen allerede den 28. maj 2010. Den 4. november 2010 meddelte Kulturarvsstyrelsen i en mail til vidnet, at styrelsen ikke havde indsigelser imod byggeprojektet.

På et møde med kommunal afdelingsleder Jørgen Knudsen fra Plan- og Byg viste vidnet skitseforslaget. Den 3. december 2010 fik han meddelelse om, at Laila Næslund var byggesagsbehandler på sagen. Samme dag modtog han kommunens brev af 2. december 2010 vedrørende fastlæggelse af niveauplaner. Disse niveauplaner var et led i samme projekt, som der hele tiden havde været tale om, og det er også samme projekt, som der den dag i dag bygges på ude på ejendommen. Vidnet havde løbende korrespondance med kommunen ved Laila Næslund.

På et tidspunkt blev han kontaktet af Allan Buch, som ønskede en forevisning af ejendommen, inden kommunen gav byggetilladelse. Allan Buch var positivt indstillet efter besigtigelsen, bl.a. fordi han kunne konstatere, at der lå lignende huse lige i nærheden. Der blev slet ikke sat spørgsmålstejn ved husets status som helårsbeboelse. Under Allan Buchs besigtigelse drøftede man ikke konkrete punkter i byggeprojektet.

I det igangværende byggeprojekt er de af kommunen fastsatte kvoter og niveauplaner i henhold til deltilladelse af 2. december 2010 fulgt til punkt og prikke. Det hus, der nu er under opførelse, opfylder 100% kravene til en helårsbeboelse. Vidnet anså den nedbrændte ejendom for totalskadet, og han anså det for helt urealistisk, at ejendommen kunne renoveres for forsikringssummen på 688.000 kr. Den eneste relevante løsning var at bygge et nyt hus. Vidnet er bygningsarkitekt og ikke planlægger, og han beskæftiger sig derfor ikke med planlovgivningen.

Jørgen Knudsen har forklaret, at han har været plan- og byggechef i Middelfart Kommune siden 2007. Han blev ansat i kommunen i 1985. Han kom ind i sagen i efteråret 2010 i forbindelse med arbejdet relateret til fastlæggelse af niveauplaner. Kommunen havde fået et byggeprojekt tilsendt af arkitekt Karl Rasmussen, og vidnet kunne konstatere, at det drejede

sig om en stor helårsbolig. Det var i overensstemmelse med normal procedure at fastlægge niveauplaner først. Det var kommunens sagsbehandlere, der forestod dette arbejde.

Kommunens afgørelse af 2. december 2010 om fastlæggelse af niveauplaner blev truffet med henblik på, at sagsøgerne kunne komme videre i byggesagen. Der er efter vidnets opfattelse tale om en delafgørelse i henhold til byggeloven. Delafgørelsen er starten på en byggeproces, og det er relevant at få fastlagt, hvor højt huset må ligge på grunden. Kommunen var indstillet på en helårsbolig i sommerhusområdet, fordi det ifølge kommunens oplysninger altid havde været en helårsbolig. Kommunen havde dog kun registreringer tilbage til starten af 1980'erne. Der var tale om registreringer i BBR og i de offentlige registre, der ligger til grund for opkrævning af ejendomsskatter m.v. Så vidt vidnet husker, blev der kun foretaget nogle mindre justeringer til sagsøgernes byggeprojekt af 7. oktober 2010.

Den 16. februar 2011 blev sagen behandlet på et udvalgsmøde i kommunen. Dagsordenen til mødet var afleveret en uge forinden. Forvaltningens indstilling til Teknisk Udvalg var at meddele tilladelse til opførelse af en ny helårsbolig, da den eksisterende ejendom var en helårsbolig. Teknisk Udvalg godkendte indstillingen, dog med en ændring vedrørende etager og højde. Det er byggesagsbehandler Laila Næslund, der har skrevet afgørelsen af 21. februar 2011. Vidnet og Laila Næslund har ikke drøftet den i afgørelsen indføjede passus om, at kommunen særskilt giver tilladelse til helårsbeboelse. Det er vidnets opfattelse, at der er tale om fri sammensætning af tekst. Hensigten med tilladelsen var, at den eksisterende helårsbolig blev erstattet af en ny helårsbolig. Vidnet har ikke personligt besigtiget ejendommen.

I forbindelse med udarbejdelse af dagsordenen til udvalgsmødet gennemgik kommunen sagen. Det fremgik af materialet, hvilken dato huset var brændt, men vidnet husker ikke længere denne dato. Han tænkte ikke dengang på 3-årsfristen i loven. Det er hans opfattelse, at kommunens byggetilladelse af 11. oktober 2011 i store træk svarer til sagsøgernes første byggeprojekt. Når man ser bort fra nogle mindre justeringer, er byggeprojektet således det samme, som kommunen den 2. december 2010 traf delafgørelse om. Ejendommen er beliggende på et terræn, der skråner ud mod kysten, hvorfor det er naturligt at træffe delafgørelse om niveauplaner. En sådan delafgørelse er ikke en garanti for en endelig byggetilladelse, men man kan forvente at opnå en sådan tilladelse, hvis de gældende byggesregler overholdes.

Ved afgørelse af 18. oktober 2011 gav kommunen sagsøgerne personlig tilladelse til helårsbeboelse med henblik på, at sagsøgerne kunne starte byggeriet op inden nærværende retssag. Selv om kommunen ikke sås at have registreringer vedrørende ejendommen før 1982, var det kommunens antagelse, at ejendommen hele tiden havde været helårsbeboelse, idet den ikke var opført som et almindeligt sommerhus. Vidnet er ikke bekendt med, om der på et tidspunkt har ligget to sommerhuse på grunden, som på et tidspunkt er bygget sammen til et helårshus.

Det er fortsat kommunens fortolkning, som anført i brevet af 23. maj 2011 til Natur- og Miljøklagenævnet, at klagefristen først udløber med månedens udgang. Der er ikke tale om en generel fortolkning, men om en konkret fortolkning, fordi man i den omhandlede sag var så tæt på fristen.

Det er fortsat kommunens opfattelse, at kommunens afgørelse af 21. februar 2011 ikke er en personlig tilladelse til helårsbeboelse.

Allan Buch har forklaret, at han har været medlem af Middelfart byråd siden 2001. Han har boet i Strib i 32 år og har også i sin barndom haft sin gang i og omkring byen. Der har boet mennesker året rundt i den omhandlede ejendom i alle de år, han kan huske. Han har iagttaget dette, når han har gået tur i området, herunder i sin barndom. Han sidder i kommunens tekniske udvalg og har været i kontakt med sagsøgernes arkitekt vedrørende sagsøgernes byggeprojekt, ligesom han personligt har været ude at besigtige ejendommen. De drøftelser, der var i denne anledning, drejede sig om skellets beliggenhed af hensyn til afstanden til den offentlige sti.

Så vidt han husker, foregik besigtigelsen i januar eller februar 2011 og i hvert fald inden udvalgsrådet den 16. februar 2011. Han konstaterede, at den nedbrændte ejendom var meget ødelagt og så ganske forfærdelig ud. Det var reelt en brandtomt. Det var hans opfattelse, at det nedbrændte hus under ingen omstændigheder ville kunne genopføres for forsikringssummen på 688.000 kr. Det eneste rigtige var at genopføre et nyt hus, som passende kunne lægges med lidt større afstand til den offentlige sti. Der var således god plads over mod naboen til den anden side. Hvis forsikrings sagen først har været afklaret i foråret 2010, har det næppe været realistisk at færdiggøre et byggeri til februar 2011.

På udvalgsrådet den 16. februar 2011 blev det besluttet at meddele tilladelse til opførelse af et nyt helårshus. Der var tale om et lidt anderledes helårshus end det oprindelige, men det blev ikke anset som et problem, da opførelsen skulle ske på en brandtomt, hvor der tidligere havde ligget en helårsbolig. Han var ikke i tvivl om, at huset havde status som helårsbolig og erindrer heller ikke, at andre gav udtryk for tvivl herom. Det blev under udvalgsrådet slet ikke drøftet, hvor lang tid, der var gået, siden huset var nedbrændt. Der var ingen drøftelser vedrørende en 3-årsfrist i loven. Det var først i april eller maj 2011, at vidnet hørte om mulige problemer med en 3-årsfrist i loven. Sagen blev under hele forløbet i kommunen behandlet som en almindelig byggesag.

Parternes synspunkter

Lene Dinesen og Torben Staal Dinesen har procederet i det væsentlige i overensstemmelse med deres påstandsdokument, der lyder således:

"...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at der på den omhandlede ejendom, matr. nr. 1 øy Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov, beliggende Strandstien 157, 5500 Middelfart, i 1926 blev opført en bygning til helårsbeboelse. Middelfart Kommune har ikke optegnelser på ejendommen før 1983. Det fremgår af kommunens optegnelser, at ejendommen siden 1983 har været anvendt til helårsbeboelse, hvorved ligeledes henvises til BBR-ejermeddelelse, ejendomsvurdering for 2010 samt opkrævning af skatter og afgifter for ejendommen for 2010, hvoraf fremgår, at ejendommen er registreret som parcelhus (bilag 3-5),

at ejendommen har været benyttet til helårsbeboelse,

at retten til helårsbeboelse ikke er bortfaldet ved den mellemkommende Bygningsvedtægt af 1964 (bilag 6), hvor ejendommen blev udlagt til sommerhusområde samt Kommuneplanen for området (bilag 7), idet disse

planer ikke kan hindre, at den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommen til helårsbeboelse kan fortsætte uændret.

at den forrige ejer af ejendommen, Susanne Lehrmann, siden købet i november 1983 har anvendt ejendommen til helårsbeboelse,

at der straks efter at ejendommen nedbrændte i februar 2008 vedvarende er arbejdet på at få ejendommen genopført som helårsbolig, idet den daværende ejer af ejendommen, Susanne Lehrmann, umiddelbart efter branden, har haft kontakt til sit forsikringsselskab angående udbetaling af erstatning for brandskaden, hvorved bl.a. henvises til ejendomsundersøgelsen fra det Rådgivende Ingeniør og Arkitekter Constructa af 1275 2009 (bilag 26),

at forsikringsagen først blev afsluttet i foråret 2010, og at den daværende ejer, Susanne Lehrmann, straks herefter kontaktede en arkitekt angående mulighederne for genopførelse,

at den daværende ejer, Susanne Lehrmann, herefter kunne konstatere, at det ikke var muligt at genopføre ejendommen indenfor forsikringssummen og derfor valgte at sælge ejendommen til sagsøgerne,

at sagsøgerne købte ejendommen som helårsbolig, hvilket købesummen også afspejler,

at sagsøgerne straks efter overtagelsen den 1. juni 2010 antog arkitektbistand samt ansøgte kommunen om de nødvendige tilladelser til opførelse af en helårsbolig,

at meddelelsen af byggetilladelse fra kommunens side er trukket i langdrag, bl.a. som følge af, at ejendommen er beliggende tæt på et fortidsminde, hvorfor Kulturarvsstyrelsen skulle høres i sagen, og som følge af indsigelser fra naboerne m.m.,

at det principalt gøres gældende, at ejendommen – også efter at den nedbrændte – til stadighed har været udnyttet som helårsbeboelse. I den forbindelse gøres gældende, at Planlovens bestemmelser i § 38 a og § 56, stk. 2, ikke efter deres ordlyd og heller ikke ved en formålsfortolkning af bestemmelserne, stiller krav om fysisk beboelse af ejendommen.

at de ovenfor anførte bestræbelser på at få opført en helårsbolig må anses for en udnyttelse af ejendommen i Planlovens forstand,

at det således gøres gældende, at ejendommen på intet tidspunkt har mistet sin helårsstatus, og at kommunen ved delbyggetilladelsen af 2. december 2010 (bilag 12) og byggetilladelsen af 21. februar 2011 (bilag 14) har lagt dette til grund ved afgørelserne, og at dette er baggrunden for, at kommunen ikke opfatter byggetilladelsen af 21. februar 2011 (bilag 14) til opførelse af en helårsbolig som en dispensation i henhold til Planlovens § 40, stk. 2.

at Natur- og Miljøklagenævnet har valgt at behandle sagen alene ud fra et spørgsmål om kommunens dispensationsmuligheder i henhold til Planlovens §

40, stk. 2, hvorved nævnet overser det faktum, at ejendommen havde helårsstatus,

at det subsidiært gøres gældende, at fristen i Planlovens § 56, stk. 2, må anses for suspenderet, så længe forsikrings sagen ikke var afgjort, eftersom det ikke har været muligt for ejerne at renovere den eksisterende ejendom eller opføre en ny helårsbolig i den mellemliggende periode. Der henvises til de fremlagte fotos (bilag 9 og 28), der dokumenterer, at ejendommen var ubeboelig efter branden,

at Planlovens § 56, stk. 2, må anses som en forældelsesregel og på tilsvarende vis, som øvrige korte forældelsesfrister, hvorved bl.a. henvises til den 3-årige forældelsesfrist i Forældelsesloven, kunne suspenderes,

at sagsøgerne på tidspunktet for ejendommens erhvervelse ikke var bekendt med datoen for branden. Dette blev sagsøgerne først gjort bekendt med i forbindelse med, at naboerne påklagede kommunens afgørelse af 21. februar 2011 til Natur- og Miljøklagenævnet,

at de tilfældige omstændigheder, som har bevirket, at forsikrings sagen og sagsbehandlingen vedrørende byggetilladelsen har trukket ud på grund af forhold, som den daværende ejer og sagsøgerne er helt uden indflydelse på, ikke bør bevirke, at sagsøgernes ret til at udnytte ejendommen til helårsbeboelse er bortfaldet i medfør af Planlovens § 56, stk. 2,

at ejerne har en berettiget forventning om, at der kan meddeles tilladelse til genopførelse af et nedbrændt lovligt opført hus, hvorved også henvises til nævnets mangeårige praksis på området,

at det mere subsidiært gøres gældende, at 3-års fristen i Planlovens § 56, stk. 2, er afbrudt ved kommunens meddelelse af deltilladelse efter Byggelovens § 16, stk. 6 (bilag 12),

at det herunder gøres gældende, at Planlovens § 56, stk. 2, i tilfælde med nedbrændte bygninger må fortolkes således, at 3-års fristen i § 56, stk. 2, afbrydes ved meddelelse af byggetilladelse,

at den særlige dispensationsregel i Planlovens § 40, stk. 2, angående personlig tilladelse til helårsbeboelse derfor ikke finder anvendelse, når byggetilladelsen er meddelt indenfor 3-års fristen. Herunder gøres gældende, at det ikke også kan kræves, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse indenfor 3-års fristen. Ved afgørelsen af 2. december 2010 (bilag 12) har kommunen også forudsat, at der var en eksisterende helårsbolig på ejendommen,

at det mest subsidiært gøres gældende, at bestemmelsen i Planlovens § 56, stk. 2, må fortolkes således, at retten til helårsbeboelse først bortfalder efter udløbet af den måned, hvor 3-års fristen udløber. Ved kommunens byggetilladelse af 21. februar 2011 (bilag 14) til nedrivning af den eksisterende helårsbeboelse og opførelse af en ny helårsbolig, er fristen i Planlovens § 56, stk. 2, dermed afbrudt,

at det bestrides, at sagsøgernes interesse er varetaget ved kommunens afgørelse af 18. oktober 2011 (bilag 22), hvor der er meddelt dispensation til at anvende ejendommen til helårsbeboelse,

at Natur- og Miljøklagenævnet burde have taget ovennævnte forhold i betragtning, og ved at dette ikke er sket, gøres gældende, at Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser af henholdsvis 13. juli 2011 (bilag 1) og 6. januar 2012 (bilag 2) ikke er lovlige og dermed ugyldige.

..."

Natur- og Miljøklagenævnet har procederet i det væsentlige i overensstemmelse med sit påstandsdokument, der lyder således:

"...

Til støtte for den nedlagte frifindelse påstand gøres det overordnet gældende, at Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser af 13. juli 2011 og 6. januar 2012 er lovlige og gyldige.

1. Afgørelsen af 13. juli 2011

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 13. juli 2011 (bilag 1) er truffet i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, hvorefter nævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med Middelfart Kommunes afgørelse af 21. februar 2011 (bilag 14).

Det er et retligt spørgsmål, om Middelfart Kommune har haft hjemmel i planloven til at meddele tilladelse til helårsbeboelse af sommerhusejendommen matr. nr. 1ø y Strib Færgesgård beliggende Strandstien 157 i Middelfart.

Prøvelsen af afgørelsen af 13. juli 2011 under retssagen mod Natur- og Miljøklagenævnet er afgrænset tilsvarende.

Natur- og Miljøklagenævnet har ved afgørelsen af 13. juli 2011 med rette ophævet Middelfart Kommunes afgørelse af 21. februar 2011 som ugyldig som følge af manglende hjemmel.

Der er ikke påvist mangler ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, der kan føre til, at afgørelsen tilsidesættes som ugyldig.

Der er ikke med stævningen fremlagt nye væsentlige oplysninger eller beviser i forhold til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelsesgrundlag.

Særligt om 3-års fristen efter planlovens § 56, stk. 2

Det område, hvor den omhandlede ejendom er beliggende, er udlagt til sommerhusområde ved en bygningsvedtægt fra 1964 (bilag 6), og ejendommen er dermed zonemæssigt beliggende i et sommerhusområde, jf. planlovens § 34, stk. 3.

Det ændrer ikke ved ejendommens zonemæssige status, at ejendommen er registreret som parcelhus i BBR-ejermeddelelsen med udskrivningsdato 13. juli 1996 (bilag 3), ligesom

oplysningerne i ejendomsvurderingen for 2010 (bilag 4) og opkrævning af skatter og afgifter for ejendommen for 2010 (bilag 5) ikke ændrer herved.

Efter planlovens § 38 a må en ejendom i et sommerhusområde ikke benyttes til anden anvendelse end boligformål, jf. planlovens §§ 40 og 41.

Det fremgår af planlovens § 40, stk. 1, at en bolig i et sommerhusområde, bortset fra kortvarige ferieophold mv., ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Efter planlovens 56, stk. 2, bortfalder en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med planlovens § 38 a, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Bestemmelsen fastsætter en 3-års frist for kontinuitetsbrud i brugen af en ejendom. Efter 3 års faktisk ophør bortfalder ejerens umiddelbare ret til at fortsætte med en anvendelse, der er i strid med anvendelsesbestemmelsen i planlovens § 38 a, jf. § 40, stk. 1.

Det oprindelige hus på ejendommen, der var opført i 1926, nedbrændte den 9. februar 2008, hvorefter ejendommen ikke rent faktisk har været anvendt til helårsbeboelse. Retten til helårsbeboelse af ejendommen er derfor bortfaldet 3 år efter denne dato, dvs. den 9. februar 2011, jf. planlovens § 56, stk. 2. Dette gælder, uanset om det må lægges til grund, at der forud for den 9. februar 2008 har været en ret til helårsbeboelse.

Det bestrides, at 3-års fristen i medfør af planlovens § 56, stk. 2, skal regnes fra forsikringssagens afslutning i foråret 2010. Der er heller ikke holdepunkter for at fortolke bestemmelsen i planlovens § 56, stk. 2, udvidende, således at retten til helårsbeboelse først bortfalder efter udløbet af den *måned*, hvori 3-års fristens udløber.

Det fremgår af praksis og litteraturen, at udnyttelse af retten efter planlovens § 56, stk. 2, betinges af i det mindste en vis fysisk udnyttelse, og at for eksempel ansøgning om byggetilladelse ikke udgør en udnyttelse i planlovens forstand. Fra retspraksis henvises til f.eks. Østre Landsrets dom trykt i MAD 1999, side 465.

Sagsøgers korrespondance med forsikringsselskabet og kommunen udgør ikke en udnyttelse af retten efter planlovens § 56, stk. 2. Det bestrides således, at 3-års fristen efter planlovens § 56, stk. 2, suspenderes under en verserende forsikringssag. Det bestrides endvidere, at kommunens behandling af byggesagen kan føre til en suspension af 3-års fristen i nærværende sag. Det gælder også, selvom kommunen den 2. december 2010 traf delafgørelse om niveauplan (bilag 12), idet denne delafgørelse ikke medfører en afbrydelse af 3-års fristen.

Uanset om det lægges til grund, at 3-års fristen efter planlovens § 56, stk. 2, afbrydes ved meddelelse af byggetilladelse, er fristen ikke afbrudt i denne sag, hvor der først blev meddelt byggetilladelse den 11. oktober 2011 (bilag 21), dvs. efter udløbet af 3-års fristen. Spørgsmålet om, hvorvidt 3-års fristen afbrydes ved meddelelse af byggetilladelse, er derfor ikke relevant for afgørelsen af denne sag.

Det bestrides, at der ved vurderingen efter planlovens § 56, stk. 2, af, om retten til helårsbeboelse er bortfaldet, skal tages hensyn til årsagerne til, at retten til helårsbeboelse ikke har været udnyttet.

Sagsøgernes forventninger kan ikke føre til en tilsidesættelse af 3-års fristen. Det bemærkes i denne forbindelse, at sagsøgernes aftale med ejendommens tidligere ejer om køb af ejendommen (bilag 11) er Natur- og Miljøklagenævnet uvedkommende. Det bemærkes endvidere, at hensynet til sagsøgernes forventninger er varetaget ved Middelfart Kommunes afgørelse af 18. oktober 2011 (bilag 22) om personlig dispensation til helårsbeboelse efter planlovens § 40, stk. 2, der er opretholdt ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 3. januar 2012 (bilag 23).

På denne baggrund har Natur- og Miljøklagenævnet med rette fundet, at retten til helårsbeboelse - i det omfang det må lægges til grund, at der har været en sådan ret - er bortfaldet den 9. februar 2011, jf. planlovens § 56, stk. 2, og at sagsøgerne dermed ikke har nogen umiddelbar ret til helårsbeboelse.

Særligt om personlig dispensation efter planlovens § 40, stk. 2

Efter planlovens § 40, stk. 2, kan kommunen i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet mod helårsbeboelse i planlovens § 40, stk. 1.

Middelfart Kommune har udtrykkeligt tilkendegivet, at kommunens afgørelse af 21. februar 2011 (bilag 14) ikke skal forstås som en personlig dispensation til helårsbeboelse efter planlovens § 40, stk. 2, jf. bilag 16-17.

I overensstemmelse hermed er der ikke med henvisning til planlovens § 40, stk. 2, den fornødne hjemmel til Middelfart Kommunes afgørelse af 21. februar 2011 om tilladelse til helårsbeboelse, som herefter er ugyldig som følge af manglende hjemmel.

2. Afgørelsen af 6. januar 2012

Natur- og Miljøklagenævnet har ved afgørelsen af 6. januar 2012 (bilag 2) med rette vurderet, at der ikke var grundlag for en genoptagelse og ny realitetsbehandling af sagsøgernes klagesag.

Genoptagelse af en klagesag, hvori Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse, forudsætter, at afgørelsen lider af væsentlige mangler, eller at der i forbindelse med anmodningen om genoptagelse fremkommer relevante faktiske oplysninger, som nævnet ikke var bekendt med ved sagens afgørelse, og som kunne have haft væsentlig betydning for sagens udfald, hvis de havde foreligget ved sagens afgørelse.

Natur- og Miljøklagenævnet har med rette fundet, at sagsøgerne ikke ved genoptagelsesansøgningen af 9. november 2011 (bilag 20) fremkom med væsentlige nye oplysninger, som ikke indgik i Natur- og Miljøklagenævnets tidligere behandling af sagen, og som kunne have haft betydning for sagens udfald, hvis de havde foreligget ved afgørelsen af 13. juli 2011 (bilag 1).

Natur- og Miljøklagenævnet har således med rette vurderet, at Middelfart Kommunes delafgørelse af 2. december 2010 (bilag 12) om niveauplan er uden betydning for den retlige vurdering, der har ligget til grund for Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 13. juli 2011.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 13. juli 2011 er heller ikke i øvrigt truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og der er ikke i stævningen fremkommet nye oplysninger eller ny dokumentation i forhold til grundlaget for Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, der kan føre til et andet resultat.

..."

Retten's begrundelse og afgørelse

Ejendommen, hvorpå der i 1926 blev opført et hus, er i henhold til en bygningsvedtægt fra 1964 beliggende i et sommerhusområde. Det kan dog som ubestridt lægges til grund, at ejendommen lovligt blev benyttet til helårsbeboelse, da huset brændte den 9. februar 2008.

Efter planlovens § 56, stk. 2, bortfalder en ret til at benytte en ejendom på måde, som er i strid med bl.a. planlovens § 38 a, jf. § 40, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år. Bestemmelsen må efter praksis forstås således, at der kræves en vis fysisk udnyttelse af ejendommen.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at huset på grund af omfattende brandskader ikke har været benyttet til beboelse efter branden den 9. februar 2008. Det forhold, at den daværende ejer af ejendommen i årene 2008 - 2010 forhandlede med sit forsikringsselskab om størrelsen af erstatningen for brandskaderne, kan ikke sidestilles med en fysisk udnyttelse af ejendommen og kan derfor ikke medføre, at 3-års fristen suspenderes, indtil forsikringsagen blev afsluttet i foråret 2010. Lene Dinesens og Torben Staal Dinesens indgivelse til kommunen af ansøgning om byggetilladelse efter erhvervelsen af ejendommen medio 2010 kan heller ikke anses for en fysisk udnyttelse af ejendommen. Kommunens afgørelse af 2. december 2010 om indlæggelse af niveauplan kan - uanset at der ifølge kommunen er tale om en deltilladelse efter byggelovens § 16, stk. 6 - heller ikke sidestilles med en fysisk udnyttelse af ejendommen og kan derfor heller ikke medføre, at 3-års fristen afbrydes.

Kommunen meddelte ved afgørelse af 11. oktober 2011 byggetilladelse på nærmere anførte betingelser, og Lene Dinesen har forklaret, at opførelsen af et nyt hus på ejendommen gik i gang i april 2012 og forventes tilendebragt i uge 3 i 2013.

Da ejendommen efter branden den 9. februar 2008 således ikke har været fysisk udnyttet i mere end tre år, er den hidtidige ret til helårsboelse bortfaldet, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Hverken Lene Dinesens og Torben Staal Dinesens forventninger eller deres mest subsidiære anbringende om beregning af 3-års fristen i relation til kommunens tilladelse af 21. februar 2011 til at opføre en helårsbolig kan føre til et andet resultat. Det bemærkes herved, at kommunens fejlagtige oplysning om, at ejendommen lovligt kunne udnyttes til helårsbeboelse, har medført, at kommunen med hjemmel i planlovens § 40, stk. 2, har meddelt Lene Dinesen og Torben Staal Dinesen en personlig tilladelse til helårsbeboelse på ejendommen.

Da der herefter ikke er påvist fejl eller mangler ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser af henholdsvis 13. juli 2011 og 6. januar 2012, der kan medføre, at nogen af afgørelserne er ugyldige, tages nævnets frifindelsespåstand til følge.

Da der ikke foreligger trykt retspraksis vedrørende forståelsen af planlovens § 56, stk. 2, i relation til nedbrændte boliger, og da kommunen under hele forløbet, herunder også efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser, har bidraget til Lene Dinesens og Torben Staal Dinesens opfattelse af, at de har ret til at opføre et nyt hus til helårsbeboelse på ejendommen, findes hver part at burde bære egne omkostninger.

Thi kendes for ret:

Natur- og Miljøklagenævnet frifindes.

Hver part skal bære egne omkostninger.