

Niels-Martin Høgh Jensen

Dato: 27. januar 2026

Sags ID: 997247

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed
Søndre Boulevard 84
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67
www.lolland.dk

Kontaktperson
Mailene Bruun Rankenberg
Byggeri og Ejendomme

Afgørelse vedr. planloven

*Afgørelsen er gældende for ejendommen Keldsløkkevej 65, 4913
Horslunde, matr.nr. 5b, Sandbjerg by, Løjtofte.*

Sagen omhandler: lovliggørelse af tilbygning til udhus (markeret med rødt på nedenstående kort).

Det vurderes at carport og overdækket terrasse (markeret med blå) er selvstændige bygninger og ikke kræver landzonetilladelse, da de er omfattet af undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.



Kommunen finder, at der i den konkrete situation foreligger indrettelseshensyn for så vidt angår tilbygningen til udhuset, og at kommunen derfor er afskåret fra at kræve lovliggørelse.

Denne afgørelse gælder kun forholdet til planloven. Andre nødvendige tilladelser, herunder byggetilladelse, skal søges hos de relevante myndigheder.

Sagens oplysninger

Du har den 07-04-2025 søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af en tilbygning på 40 m² til et lovligt udhus på 140 m². Det ansøgte er i strid med praksis for landzonesagsbehandlingen, idet det samlede areal af udhuset overstiger 100 m².

Det ansøgte udhus er opført i en afstand af 1 m fra naboskel mod øst, ligesom det eksisterende lovlige udhus. Tilbygningen til udhuset er opført i 2002. Bygningen har en højde på ca. 2,5 m. Kommunen har ingen oplysninger der tyder på, at tilbygningen er opført i ond tro.

Høringer

Naboorientering

Lolland Kommune har vurderet at det ansøgte er af underordnet betydning for foreninger, naboer og andre ejere og brugere i området og har derfor ikke foretaget en naboorientering.

Partshøring

Der er ikke foretaget partshøring af naboer, da det vurderes at ingen naboer påvirkes væsentligt og individuelt af det ansøgte.

Der er lagt vægt på, at udhuset ikke vurderes at skæmme landskabet og heller ikke er meget synligt fra offentlig vej. Der er også lagt vægt på, at bygningen har stået upåtalte i 23 år.

Indrettelseshensyn

Vedr. lovliggørelser af bygninger, skal hensynene bag landzonebestemmelserne opvejes sammen med de almindelige forvaltningsretlige hensyn – præcedens, lighedsprincippet, proportionalitet og berettigede forventninger.

Planklagenævnet har udtalt følgende om begrebet indrettelseshensyn:

Begrebet indrettelseshensyn bruges således om den situation, hvor et byggearbejde er udført eller en anvendelse er påbegyndt for meget lang tid siden, men hvor kommunen ikke har været bekendt med det muligt ulovlige forhold.

I vurderingen af, om sådanne berettigede forventninger afskærer kommunen fra at kræve lovliggørelse, indgår en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, herunder om der er en væsentlig retshåndhævelsesinteresse i den konkrete sag, om ejeren vidste eller burde have vidst, at byggearbejdet eller anvendelsen ikke var lovligt (eller krævede tilladelse) f.eks. som følge af et tidligere afslag på dispensation eller en tinglysning på ejendommen. Det indgår også i vurderingen, om der har været indsigelser fra beboerne i området. Jo stærkere retshåndhævelsesinteressen er, jo længere tid skal der gå, før retten til at kræve lovliggørelse fortabes.

Der kan ikke angives noget præcist om, hvor lang tid der skal gå, før indrettelseshensyn fører til, at retten til at kræve lovliggørelse må anses for at være fortabt. Der skal foretages en konkret vurdering af de relevante omstændigheder i den enkelte sag.

Sagens karakter, dvs. karakteren af den ulovlige indretning, herunder dens synlighed, beskyttelsesinteresserne, præcedenshensyn mv., må konkret afvejes i forhold til hensynet til ejeren/brugeren.

Konsekvensen af, at et forhold ikke kan kræves lovliggjort på grund af indrettelseshensyn er umiddelbart, at det ulovlige forhold må anses for lovligt bestående uden lovliggørende tilladelse eller dispensation.

Begrundelse

Det er Lolland Kommunes vurdering, at der skal lægges vægt på indrettelseshensyn i denne sag, idet udhuset har stået upåtalet i 23 år.

Udhuset er ikke i overensstemmelse med praksis for landzoneadministration og ville ikke kunne opnå en landzonetilladelse, hvis der var tale om en nyopført bygning, idet det ville kunne føre til en uønsket præcedens.

Det er dog samtidig Lolland Kommunes vurdering, at påvirkningen af området ikke er væsentlig. Det skyldes at udhuset er placeret, så det ikke er synligt fra vejen pga. placeringen bag anden bebyggelse.

Det vurderes ligeledes at bygningen ikke giver væsentlige gener for naboerne på grund af placeringen og højden på tilbygningen.

Sammenfattende vurderes det, at der i det konkrete tilfælde må lægges så stor vægt på indrettelseshensyn, at bygningen ikke kan kræves lovliggjort. Hensynet til retshåndhævelse og hensynet til præcedens i området er efter kommunens vurdering ikke tilstrækkeligt samfundsmæssigt tungtvejende, til at forholdet kan kræves lovliggjort i det konkrete tilfælde.

Lovgivning

Naboorientering er undtaget i henhold til planlovens § 35, stk. 5.

Vurdering af behov for partshøring er foretaget i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen offentliggøres, regnes klagefristen dog altid fra offentliggørelsesdatoen. Udløber fristen på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvem er klageberettigede

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Sådan klager man

Man klager via Klageportalen, som man finder på Nævnenes Hus hjemmeside (naevneneshus.dk). Man logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lolland Kommune via klageportalen.

Når man klager, skal man betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes klagen automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet. Man får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser klagen, hvis man sender den uden om klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis man ønsker at

blive fritaget for at bruge klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, som afgør, om man kan fritages for at bruge klageportalen.

Civilt søgsmål

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolen, skal søgsmål være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

Med venlig hilsen

Mailene Bruun Rankenberg
Landzonesagsbehandler