

# Boligret

*Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere*

## Kommunen sov i timen – og så blev en ulovlig altan lovlig

En kommune kan nøle så meget i sagsbehandlingen, at den fortaber retten til at bestemme. De viser to sager fra Natur- og Miljøklagenævnet, hvor blandt andet en husejer har fået blåstemplet en ellers ulovligt opført fransk altan



**Af Lars Bastholm,**  
advokat (H) Elvang & Partnere  
lba@elvang.dk  
www.elvang.dk

Når det i lovgivningen er foreskrevet, at forhold angående eksempelvis fast ejendom kræver tilladelse, dispensation eller lignende fra det offentlige, er det klare udgangspunkt, at det er borgerens ansvar og risiko, om en sådan tilladelse, dispensation eller lignende kan opnås og rent faktisk opnås.

Udgangspunktet er også, at den offentlige myndighed ikke af egen drift skal undersøge, hvorvidt ejendomme anvendes helt eller delvist ulovligt. Det hænder, at ulovlige forhold først kommer til det offentliges kendskab flere år efter opstarten heraf. Det forhold, at den ulovlige brug således

er udøvet igennem lang tid, giver som udgangspunkt ikke i sig selv borgeren ret til at kræve, at denne brug bare kan fortsætte.

Imidlertid er det i ifølge teorien muligt, at det offentlige kan forholde sig passiv i en sådan grad, at det offentlige mister muligheden for at kræve lovliggørelse af det ellers ulovlige forhold.

### Afslag på dispensation

I en konkret sag fra 2011 gav kommunen afslag på ansøgning om dispensation fra lokalplan til fransk altan. Ejeren indbragte afslaget for Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet anførte, at klagen blev opfattet således, at ejeren mente at have haft en berettiget forventning om at kunne opføre altanen mod gaden, og at kommunen havde udvist retsfortabende myndighedspassivitet.

Ejeren var i august 2011 gået i gang med bygearbejdet uden tilladelse. Kommunen påtalte dette den 26. september 2011, og ejeren fremsendte

ansøgning den 16. januar 2012. Kommunen bekræftede modtagelsen heraf den 19. januar 2012 og anførte, at forventet sagsbehandlingstid udgjorde 10 arbejdsdage. Endvidere fremgik det, at ansøgeren ville blive kontaktet hvis kommunen ikke overholdt tidsfristen.

Den 26. april 2012 konstaterede kommunen, at arbejdet var tilendebragt. Uanset dette fik kommunen først besvaret ansøgningen den 29. oktober 2012. Ansøgningen om fransk altan blev afslået, idet naboerne ikke ville støtte en dispensation.

Nævnet anførte, at der ved afgørelsen skal lægges vægt på, om ejer/bruger af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens tavshed i forhold til en konstateret ulovlighed er udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold, og om det må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Natur- og Miljøklagenævnet lagde til grund, at kommunen ikke kontaktede ansøger umiddelbart efter, at tidsfristen oplyst i kvitteringsbrevet af 19. januar 2012, var overskredet, men at kommunen forholdt sig passiv over for ansøger i mere end 9 måneder fra modtagelsen af ansøgningen. Nævnet lagde endvidere til grund, at kommunen, knapt 5 måneder før den modtog ansøgningen, var bekendt med, at det ulovlige byggeri var påbegyndt, og at kommunen gentagne gange herefter blev gjort opmærksom på, at det ulovlige byggeri fortsatte. På trods heraf tog kommunen ikke konkrete tiltag til at standse byggeriet.

Natur- og Miljøklagenævnet fandt herefter, at kommunen kunne have bibragt ejeren en vis forventning om lovliggørelse, og at kommunen således havde udvist passivitet i en sådan grad, at den har fortabt retten til at kræve lovliggørelse af den franske altan mod gaden.

### Påbud om lovliggørelse af lejemål

I en anden sag havde en kommune fremsendt påbud om lovliggørelse vedrørende et lejemål på en ejendom. Ejeren påklagede påbuddet, blandt

andet med den begrundelse, at kommunen igennem mange år havde været bekendt med lejemålet, uden at foretage sig noget i den forbindelse.

Natur- og Miljøklagenævnets anfører i afgørelsen, at tilsynspligten indtræder, når kommunen får kendskab til et muligt ulovligt forhold, men at der ikke er en almindelig forpligtelse til at føre regelmæssigt, løbende tilsyn.

Den konkrete sag var den 26. marts 2010 blevet tilbagesendt af politiet til kommunen på grund af en procedurefejl. Den 1. juni 2011 besluttede kommunens tekniske udvalg at udsætte sagen med henblik på en eventuel senere mulighed for retlig lovliggørelse. Først den 27. september 2011 besluttede kommunens tekniske udvalg, at påbudsprocedure skulle igangsættes. Varsling om påbud samt partshøring blev herefter meddelt den 24. februar 2012.

Natur- og Miljøklagenævnets fandt, at kommunen havde fortabt retten til at påbyde lovliggørelse af anvendelsen af det pågældende lejemål. Der blev lagt vægt på den tid, der var gået mellem sagens hjemvisning til kommunen den 26. marts 2010 og det kommunale udvalgs behandling af sagen den 1. juni 2011. Der blev særlig lagt vægt på udvalgsbeslutningen om yderligere at udsætte sagen med henblik på en eventuel senere mulighed for retlig lovliggørelse. Herefter var det Natur- og Miljøklagenævnets opfattelse, dels at kommunen derved kunne have bibragt ejer og lejer en vis forventning om lovliggørelse og dels at kommunen havde udvist passivitet.

Som det fremgår, er det ifølge praksis fra Natur- og Miljøklagenævnet muligt i juridisk forstand at opnå tilladelse til et forhold, uanset at den offentlige myndighed ikke udtrykkeligt har meddelt en sådan tilladelse. Imidlertid er der ingen tvivl om, at der skal have været udvist en væsentlig grad af passivitet fra det offentliges side. Hertil kommer, at borgeren i et vist omfang skal have været i god tro.