



Indgået

14. SEP. 2006

Hals Kommune

Hals Kommune  
Borgergade 39  
9362 Gandrup  
teknisk forvaltning

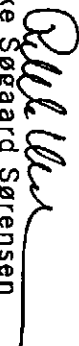
Vedr.: Deres j.nr. 26663, John Cocks

W.09.06

Vedlagt sendes kopi af den afgørelse, som statsamtet har  
truffet i sagen om lovliggørelse af sommerhus og carport  
Hedevej 4, Hou

STATSAMTET NORDJYLLAND  
AALBORGHUS SLOT  
SLOTSPLADSEN 1  
9000 AALBORG

Med venlig hilsen

  
Rikke Søgaard Sørensen  
fuldmægtig

JOURNAL NR.: 2006-742/187  
SAGSBEHANDLER:  
DIREKTE TELEFON:

TELEFON: 96 31 92 00

FAX: 96 31 92 99

CVR-NR.: 54.32.23.13

NORDJYLLAND@STATSAMT.DK

WWW.STATSAMT.DK

EKSPEDITIONSTID: 10.00 - 14.00

Anita Knakkegaard Nielsen  
Forbindelsesvejen 127  
9400 Nørresundby

14 SEP 2006

14 SEP. 2006

Statsamtet har behandlet Deres klage over afslag på dispensation vedr. bebyggelse på ejendommen Hedervej 4, Hou.

STATSAMTET NORDJYLLAND  
AALBØRGHUS SLOT  
SLOTSPLADSEN 1  
9000 AALBØRG

**Kort gengivelse af afgørelsen:**

JOURNAL NR.: 2006-742/187

SAGSBEHANDLER:ERNNO  
DIREKTE TELEFON:96319251

Statsamtet har ophævet Hals Kommunes afgørelse af 11. april 2006 om afslag på dispensation til lovliggørelse af tilbygning og carport på ejendommen Hedervej 4, Hou og har hjemvist sagen til fornyet behandling og afgørelse i kommunen.

TELEFON: 96 31 92 00

FAX: 96 31 92 99

CVR-NR.: 54.32.23.13

NORDJYLLAND@STATSAMT.DK

WWW.STATSAMT.DK

**Sagsfremstilling:**

EKSPEDITIONSTID: 10.00 - 14.00

Af sagens akter fremgår, at De den 15. december 2005 købte sommerhuset på Hedervej 4, Hou.

Ved besøg på Hals Kommune inden købet af sommerhuset fik De udleveret tegning vedrørende placering af sommerhuset hvoraf fremgik, at huset var placeret 8 m. fra vej samt 6 m. fra skel til nabo. Der forelå endvidere en tegning vedr. en tilbygning på 3x3 m. til sommerhuset, som var blevet opført i 1977 mod naboskel. På den baggrund gik De ud fra, at kommunen havde godkendt placeringen af både carport og tilbygning.

Mellem sommerhuset på Hedervej 4 og naboejendommen Hedervej 6 er der plantet 2 hække. De var af den opfattelse, at den ene hæk tilhørte sommerhuset på Hedervej 4, men på overtagedesdagen fremviste sælger en skelpæl, der ikke umiddelbart var synlig. Derved kunne De se, at begge hække tilhørte naboen.

Carporten på Hedevej 4 er således beliggende i naboskel, hvilket Deres nabo har været vidende om i 17 år.

Tilbygningen på 9 m2 til sommerhuset på Hedevej 4 er indrettet som en del af stuen med meget lav loftshøjde og tilbygningen er placeret i en afstand af 3.05 m. fra naboskel.

Ifølge Bygningsreglementet for småhuse fra 1998 kapitel 10.3.3 skal sommerhuse holdes mindst 5 meter fra skel mod nabo eller sti og ifølge samme bygningsreglements kapitel 11.6.1 må garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i sommerhusområder ikke opføres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 meter.

De har derfor søgt retlig lovliggørelse af tilbygning og carport ved dispensation.

Teknisk Forvaltning i Hals Kommune har foretaget nabohøring og ejerne af sommerhuset Hedevej 6 er fremkommet med følgende bemærkning:

*"Vi ønsker ikke, at der gives dispensation, da carporten ligger på vores grund. Vi vil gerne, at pågældende carport flyttes til matr. nr. 4ff Hou by, Hals."*

Hals Kommunes tekniske udvalg behandlede på møde 5. april 2006 Deres ansøgning om dispensation.

Ved brev af 11. april 2006 meddelte Hals Kommune Dem herefter afslag på dispensation til at bevare carporten og tilbygningen på de nuværende placeringer.

De har 4. maj 2006 klaget over afgørelsen til statsamtet.

De har bl.a. vedlagt Deres klage:

- Bilag 1: en tegning af tilbygningen.
- Bilag 1a: tegning af tilbygning i forhold til skel mod nabo
- Bilag 1b: tilsynsrapport
- Bilag 1c: ibrugtagningstilladelse
- Bilag 1d: kort over Hedevej 4ff, hvor det fremgår, at carporten er anbragt i skel.

De har som støtte for Deres klage herefter bemærket, at kommunen jfr. vedlagte bilag har haft kendskab til forholdene på ejendommen på Hedevej 4, men ikke har foretaget noget i sagen, før De som ny ejer rettede henvendelse til kommunen.

De har endvidere oplyst, at ejeren af sommerhuset Hedevej 6 vidste, at carporten på Hedevej 4 overskred skellet, men ikke har foretaget sig noget i den anledning. Med henvisning til byggelovens § 16 a stk. 3 mener De derfor, at sagen er af ganske underordnet betydning, hvorfor lovliggørelse ikke er nødvendig.

Byrådet i Hals Kommune har i brev af 22. juni 2006 til statsamtet oplyst, at lovgrundlaget for kommunens administration af ulovligt byggeri er byggelovens § 16 a stk. 3, hvorefter kommunen, såfremt den får kendskab til et ulovligt forhold, skal søge det lovliggjort.

Det er videre oplyst, at der ikke er søgt eller anmeldt byggearbejde i forbindelse med opførelsen af carporten for 17 år siden.

Det er samtidig bemærket, at sommerhuset er blevet udvidet med 9 m<sup>2</sup> ved, at det udhus, hvortil der er meddelt tilladelse den 23. august 1977, på et senere ikke oplyst tidspunkt er inddraget til beboelse.

Det er også bemærket, at der i byggetilladelse af 23. august 1977 er gjort meget ud af at vise, at det drejer sig om et udhus, der er tilbygget sommerhuset. Ændring fra udhus til beboelse kræver en byggetilladelse og denne vil alene kunne opnås, hvis beboelse efter inddragelse kan opnå en afstand på 5 m. til naboskel. I det aktuelle tilfælde ligger udhuset 3,05 m. fra naboskel.

Hals Byråd har samtidig oplyst, at det er kommunens opfattelse, at opførelse af carporten skulle have været anmeldt til kommunen inden opstilling og at der heller ikke på opførelses tidspunktet ville være blevet meddelt dispensation for afstandskravet på 2,5 m. til naboskel.

I mail af 10. august 2006 har Hals Kommune til statsamtet oplyst, at Hals Kommune den 18. maj 1977 meddelte den tidligere ejer af Hedevvej 4 tilladelse til at opføre en tilbygning til det eksisterende sommerhus. I byggetilladelsen står, at byggeriet kan udføres på betingelse af, at byggeriet udføres i nøje overensstemmelse med approberede tegninger. At de approberede tegninger fremgår det, at den del af tilbygningen der indeholder beboelse, skal opføres i en afstand af mindst 5 meter til naboskel. Redskabsskuret kan opføres i indtil 2,5 meter fra naboskel.

Hals Kommune har samtidig bemærket, at bygningsmyndighederne giver tilladelse ud fra de oplysninger, der er på tegningerne. Det er herefter ejerens ansvar at byggeriet placeres i forhold til de rigtige skel.

**Statsamtets afgørelse samt begrundelse herfor:**

I henhold til byggelovens § 23 stk. 1, jf. lovebekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som senest ændret ved lov nr. 542 af 24. juni 2005, kan kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggelovgivning, påklages til statsamtet for så vidt angår de retlige forhold.

Derimod kan statsamtet ikke tage stilling til hensigtsmæssigheden af kommunens afgørelse eller den skønsudvælgelse, der ligger til grund for afgørelsen.

Statsamtet har dog altid – også ved skønsmæssige afgørelser – mulighed for at tage stilling til, om kommunen ved udvælgelse af sit skøn har lagt vægt på usaglige hensyn eller ikke har inddraget samtlige saglige hensyn.

At byggelovens § 8 fremgår følgende.

*” § 8 bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 m, i sommerhusområder dog 5 m. Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse o.lign. kan dog sammenbygges i naboskel.*

*Stk. 2. I bygningsreglementet kan fastsættes regler om anbringelse af mindre bygningsdele samt garager, skure, udhuse og andre mindre bygninger i mindre afstand end fastsat i stk. 1 samt om anbringelse af altaner, tagterrasser, kviste, gavlvinduer og lign. i større afstand end fastsat i stk. 1.”*

I overensstemmelse hermed fremgår det af bygningsreglementet for småhuse af 25. juni 1998 afsnit 10.3.3 følgende:

*"Sommerhuse skal holdes mindst 5,0 m fra skel mod nabo eller sti. Denne afstand gælder også for udestuer, karnapper, verandaer, svømmebassiner, skorstene, havepølse m.v. samt opholdsarealer i det fri, som hæves mere end 0,3 m over det naturlige terræn.*

*Afstanden gælder ikke for bygningsdele under terræn som kælder, trapper, nedgravet tank, ledninger og lignende.*

*For tagudhæng, vindskeder, lætage over døre, gesimser og lignende mindre bygningsdele kan afstanden nedsættes til 4,5 m."*

Af bygningsreglementet for småhuse afsnit 11.6.1 fremgår endvidere vedrørende garager/carporte:

*"I sommerhusområder må garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger ikke opføres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 m."*

Ifølge sagens oplysninger er Deres carport opført i nabo-skel og tilbygningen på 3x3 m, som indeholder beboelse, er opført 3,05m. fra naboskel.

En retlig lovliggørelse forudsætter således dispensation fra bestemmelserne i bygningsreglementet afsnit 10.3.3 og 11.6.1 jfr. byggelovens § 22 stk. 1.

Ved dispensation fra denne bestemmelse kræves forudgående nabo høring, jfr. byggelovens § 22 stk. 2. Det skal i den forbindelse bemærkes, at afgørelsen om, hvorvidt der kan gives dispensation eller ej træffes af kommunen i henhold til reglerne, uanset om naboerne måtte stille sig positive eller negative overfor en dispensation.

Om selve lovligheden af afslag på dispensation skal statsamtet bemærke, at byggelovgivningens bestemmelser om en bebyggelses afstand i forhold til skel og bebyggelsens højde i forhold til afstand fra naboskel og sti efter statsamtets opfattelse er udtryk for afvejning af en række naboretlige interesser og hensyn. Formålet er at sikre ejeren en rimelig mulighed for at udnytte sin grund på en hensigtsmæssig måde og dels samtidig sikre, at hensynet til naboernes interesser varetages.

Dispensation fra byggelovgivningens bestemmelser, bør efter statsamtets opfattelse ske ud fra en afvejning af disse hensyn, idet det må fastslås, at dispensation kræver en saglig begrundelse.

Afgørelsen af hvorvidt der kan meddeles dispensation, afhænger af en skønsmæssig vurdering fra kommunes side. Ved udøvelsen af dette skøn, skal kommunen, som omtalt i byggelovens § 22 stk. 1, varetage de hensyn, der er formålet med de pågældende bestemmelser, og dispensationer

kan derfor kun meddeles, hvis kommunen skønner, at der er saglig begrundelse for at fravige lovens udgangspunkt og hvis dispensation kan gives uden at prisgive de (beskyttelses)hensyn, som de pågældende bestemmelser tilsigter at varetage.

Da statsamtets kompetence ikke omfatter kommunes skønsudøvelse, kan statsamtet alene tage stilling til, om kommunen har lagt vægt på saglige forhold i forbindelse med skønnet og om kommunen har fortolket og anvendt lovgivningen korrekt.

Af forvaltningsloven, lov nr. 571 af 19. december 1985 fremgår følgende i § 22 og § 24 omkring en afgørelses begrundelse:

*"§ 22. En afgørelse skal, når den meddeles skriftligt, være ledsaget af en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver den pågældende part medhold.*

*§ 24. En begrundelse for en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. I det omfang, afgørelsen efter disse regler beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen.*

*Stk. 2. Begrundelsen skal endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen."*

Statsamtet finder, at kommunens afslag på at meddele dispensation fra afstanden til naboskel ikke var tilstrækkeligt begrundet og at kommunen ved afgørelsen ikke har taget stilling til, om der forelå en saglig begrundelse for at fravige lovens udgangspunkt og meddele dispensation jfr. herved forvaltningslovens § 24 og byggelovens § 22 stk. 1.

Hals Kommune har i afgørelsen af 11. april 2006 om afslag på retlig lovliggørelse af tilbygningen og carporten på ejendommen Hedevej 4, Hou alene henvist til bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse vedrørende afstand til naboskel for carporte og tilbygninger i sommerhusområder.

Hals Kommune har således ikke taget stilling til, om der var grundlag for ved dispensation at fravige lovens udgangspunkt uden derved at prisgive de hensyn, som bestemmelserne om afstand til naboskel tilsigter at varetage. Kommunen har endvidere ikke taget stilling til Deres begrundelser for den ønskede dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel.

Det burde således af kommunens afgørelse fremgå om og i givet fald i hvilket omfang de hensyn, som de pågældende bestemmelser tilsigter at varetage har været medinddraget ved kommunens afgørelse i sagen.

Statsamtet ophæver derfor Hals Kommunes afgørelse af 11. april 2006 og hjemviser sagen til fornyet behandling og afgørelse efter de overfor anførte retningslinier.

Statsamtet bemærker afslutningsvis, at spørgsmålet om hvorvidt Deres carport delvis er placeret på anden grund er et naboretligt spørgsmål, som henhører under domstolene.

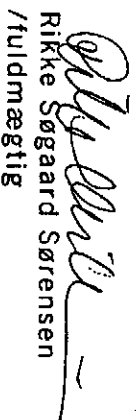
#### Klagevejledning

Statsamtets afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Hvis sagen ønskes indbragt for domstolene, skal sagen anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af dette brev, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

Med venlig hilsen

  
Frede Fisker  
chefkonsulent

  
Rikke Søgaard Sørensen  
fuldmægtig

Genpart til Hals Kommune