

Betingelserne i planlovens § 14 for nedlæggelse af forbud ikke opfyldt, da ejendoms anvendelse som asylcenter ikke kunne hindres ved lokalplan.

Amt meddelte i 1972 landzonetilladelse til opførelse af et motel med 20 værelser i landsbyen Brøns i Skærbæk Kommune (K). Ejendommen blev i tiden fra 15. november 1986 til 15. maj 1987 og i tiden fra 6. august 1992 til 10. marts 1996 benyttet som asylcenter. I 1995 blev ejendommens anvendelse i en kommuneplan fastlagt til boligformål og bebyggelse til offentlige formål. Den 7. juli 1997 blev ejendommen atter taget i brug som asylcenter, og lejerens, Dansk Flygtningehjælp, benyttede ejendommen indtil den 5. februar 1998. Da Udlændingestyrelsen i begyndelsen af 2000 ønskede på ny at etablere asylcenter på ejendommen og orienterede K herom i februar 2000, nedlagde K i medfør af planlovens § 14 forbud mod anvendelsen uden forudgående lokalplanlægning. Ejerne af ejendommen påklagede den 18. april 2000 forbuddet til Naturklagenævnet N. K udarbejdede herefter en lokalplan, som kun omfattede den omhandlede ejendom, og hvori ejendommens anvendelse blev fastlagt til helårsbeboelse. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 8. februar 2001. Den 22. marts 2001 bestemte N, at forbuddet havde hjemmel i planlovens § 14. Da det viste sig, at det i N's afgørelse ved en fejl var lagt til grund, at der på ejendommen var i alt 124 lejligheder, blev sagen genoptaget, og N traf den 28. maj 2001 en ny afgørelse, hvorefter K ikke havde haft hjemmel til at nedlægge forbud, eftersom ejerne på tidspunktet for forbuddets nedlæggelse havde en umiddelbar ret, jf. princippet i planlovens § 56, stk. 2, til at anvende ejendommen som asylcenter. Lokalplanen kunne derfor ikke hindre den ønskede anvendelse. Ejendommen blev herefter af Udlændingestyrelsen taget i brug som asylcenter. K anlagde i november 2001 retssag mod N med påstand om, at N skulle anerkende, at afgørelsen af 28. maj 2001 var ugyldig. Landsretten lagde til grund, at K var bekendt med ejendommens benyttelse i de forskellige perioder, og at K undlod at gribe ind heroverfor. Under disse omstændigheder fandt landsretten, at ejendommen, i hvert fald da den sidste periode som asylcenter ophørte i 1998, lovligt kunne anvendes som asylcenter, uanset om ibrugtagningen i 1986 af ejendommen til dette formål måtte have krævet landzonetilladelse. Landsretten lagde herved vægt på, at K anså asylcentrets placering i landsbyen som problematisk og derfor havde anledning til og retlig mulighed for at gribe ind. Efter planlovens § 56, stk. 2, bortfalder en ret til at benytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, når retten ikke har været udnyttet i en periode på 3 år. >> 1096 >> Vurderingen efter denne bestemmelse af, om den pr. 1. april 2000 påtænkte anvendelse af ejendommen som asylcenter var en fortsættelse af den hidtidige udnyttelse af ejendommen, svarer til vurderingen efter planlovens § 35, stk. 1, af, om der er sket ændring i anvendelsen af en ejendom. Det fremgik af lejeaftalerne, at lejerens både i perioden 6. august 1992 til 10. marts 1996 og i perioden 7. juli 1997 til 5. februar 1998 disponerede over hele centret, og at begge lejermål var tidsubegrænsede. I forhold til ejerne havde det beroet på tilfældige omstændigheder, hvor længe og i hvilket omfang lejerens faktisk havde udnyttet sin ret til at bruge hele centret. Landsretten fandt, at de ændrede lejevilkår i udkastet til lejekontrakt pr. 1. april 2000, herunder den 10-årige uopsigelighedsperiode, ikke indebar en ændring af ejendommen i planlovmæssig henseende. Herefter, og idet ejendommen havde været i brug som asylcenter inden for de sidste 3 år, før sagsøgeren nedlagde forbuddet, var retten til at udnytte ejendommen til dette formål ikke bortfaldet i medfør af planlovens § 56, stk. 2. Da anvendelsen af ejendommen som asylcenter derfor ikke kunne hindres ved en lokalplan, havde betingelserne i planlovens § 14 for at nedlægge forbud ikke været opfyldt. N blev herefter frifundet.

V.L.D. 28. februar 2003 i sag 4. afd. B-2691-01

(Sigrid Ballund, Henrik Estrup, Jan Strange (kst.)).

Skærbæk Kommune (adv. Mogens Moe, København) mod Naturklagenævnet (Km.adv. v/adv. Casper Hauberg Andreasen, København).

Under denne sag, der er anlagt den 27. november 2001, har sagsøgeren, Skærbæk Kommune, nedlagt følgende endelige påstande:

Principalt: Sagsøgte, Naturklagenævnet, skal anerkende, at sagsøgtes afgørelse af 28. maj 2001 om et asylcenter i Brøns er ugyldig, således at sagsøgerens afgørelse af 22. marts 2000 om forbud efter planlovens § 14 mod anvendelse af Brøns Ferie- og Kursuscenter som asylcenter fortsat står ved magt.

Subsidiært: Sagsøgte skal anerkende, at retten til fortsat at anvende Brøns Ferie- og Kursuscenter som asylcenter alene har et omfang svarende til en gennemsnitlig belægning på ikke over 31 personer pr. døgn regnet over et år.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagens omstændigheder:

I 1972 meddelte Sønderjyllands Amt landzonetilladelse til opførelse af et motel med 20 værelser i landsbyen Brøns i Skærbæk kommune. Brøns Feriecenter åbnede i 1973. Ejendommen har siden 1982 tilhørt Else Jacobsen m.fl. og har forud for sagsøgerens forbud af 22. marts 2000 været anvendt som asylcenter i 3 perioder.

Ejendommen blev første gang benyttet som asylcenter fra 15. november 1986 til 15. maj 1987. Den var derefter på ny i brug som asylcenter i perioden fra 6. august 1992 til 10. marts 1996. Af lejekontrakten af 6. august 1992 mellem ejerne og Direktoratet for Udlændinge fremgår blandt andet følgende:

» . . .

Lejemålet omfatter hele ejendommen, der ifølge udlejers opgørelse udgør et samlet etageareal på 1.310 m² og grundareal 7.258 m².

§ 2

Lejemålet begynder den 6. august 1992, og er uopsigeligt for begge parter indtil den 31. januar 1993, hvorefter det kan opsiges af begge parter med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

§ 3

Det lejede skal benyttes til indkvartering af gennemsnitligt ca. 110 asylansøgere og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål. Lejer har dog ret til at fremleje det lejede til tilsvarende formål.

Det er en forudsætning for lejemålets indgåelse, at det lejede lovligt kan anvendes til det angivne formål.

§ 4

Den årlige leje er fastsat til - - - kr.

. . .«

I 1995 blev ejendommens anvendelse i en kommuneplan fastlagt til boligformål og bebyggelse til offentlige formål.

Den 7. juli 1997 blev ejendommen atter taget i brug som asylcenter. Lejeaftalen blev indgået ved et brev af 7. juli 1997 fra ejerne til Dansk Flygtningehjælp, hvori det blandt andet hedder:

»Med henvisning til vore telefonsamtaler, skal jeg hermed bekræfte vor aftale om, at Ejerforeningen Brøns Ferie- og Kursuscenter stiller 21 lejligheder til Deres disposition med virkning fra 1. juli 1997 og indtil videre.

Lejlighederne er - bortset fra tæpper og gardiner - ryddet for møbler og indbo. Det leverer De selv.

Vi har aftalt, at De betaler kr. - - -, pr. person pr. dag, og De minimum betaler for 10 lejligheder pr. dag.

Ejerforeningen dækker alle med driften forbundne >> 1097 >> omkostninger, dvs. el, vand, varme, renovation osv., og de med driften forbundne reparationer og vedligeholdelse.

Ejerforeningen har ansat Jørgen Nissen til at føre tilsyn med ejendommen og jeg beder Dem om at henvende Dem til ham såfremt der opstår problemer. (Deres medarbejder Arne Nielsen og Jørgen Nissen har allerede udvekslet telefonnumre ved et møde på ejendommen, torsdag den 26. juni).

De udarbejder ved månedens afslutning en opgørelse over antallet af benyttede lejligheder og det tilknyttede antal personer som De sender til undertegnede, og samtidig overfører De betalingen til Ejerforeningens bankkonto. Kontonummeret oplyses snarest.

. . .«

Dansk Flygtningehjælp benyttede ejendommen indtil den 5. februar 1998. På baggrund af oplysninger om lejeindtægten har parterne beregnet, at den gennemsnitlige belægning i perioden var ca. 31 personer.

I begyndelsen af 2000 ønskede Udlændingestyrelsen igen at etablere asylcenter på ejendommen. Udlændingestyrelsen forhandlede lejevilkår med ejerne, og af et udkast til lejekontrakt fremgår blandt andet følgende vilkår:

». . .

§ 1

Det lejede:

Stk. 1.

Udlejer, udlejer hermed til lejer erhvervslokaler Brøns Feriecenter, beliggende Tingvej 39 A og B, 6180 Skærbæk.

Bruttoetageareal ca. 763 + 530 m²

Stk. 2.

Det lejede skal anvendes til husning af asylansøgere og dertil relaterede aktiviteter.

. . .

§ 2

Ikrafttræden/overtagelse:

Stk. 1.

Det lejede *overtages* af lejeren den 01.04.2000.

. . .

Opsigelse/ophør:

Stk. 1.

Lejeforholdet er aftalt til at være uopsigeligt indtil den 01.04.2010. Lejemålet skal indtil denne dato betragtes som værende aftalt uopsigeligt jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 6.

Lejeforholdet kan efter den 01.04.2010 opsiges af lejer eller udlejer med 3 måneders varsel.

§ 4.

Betaling af leje, varme, drift og el m.m.

Stk. 1.

Den årlige leje udgør kr. - - -,

. . .

Lejer betaler alle udgifter vedrørende brugen af det lejede.

. . . .

§ 6

Vedligeholdelse:

Stk. 1.

Den *indvendige* vedligeholdelse og fornyelse af det lejede påhviler *lejer*.

Stk. 2.

Den *udvendige* bygningsvedligeholdelse påhviler *lejer*.

. . .

§ 14

Særlige bestemmelser:

Stk. 1.

Det er en forudsætning for lejer ved lejeaftalens indgåelse, at lejer kan bruge ejendommen som asylcenter. Såfremt planmæssige eller andre forhold skulle forhindre dette, er lejer berettiget til at ophæve lejeaftalen straks uden, at udlejer kan gøre noget krav gældende mod lejer.

Stk. 2. Udlejer er forpligtet til aktivt at medvirke til, at lejer ikke forhindres i udnyttelsen af ejendommen som asylcenter.

Stk. 3.

Lejer har i hele lejeperioden ret til at købe det lejede matr. nr. 173 og 629 Brøns, hvori det lejede er beliggende til overtagelse straks. Prisen er kr. - - -

. . .«

I februar 2000 orienterede Udlændingestyrelsen sagsøgeren om planerne for igen at etablere asylcenter på ejendommen. Efter at have korresponderet med Udlændingestyrelsen herom, besluttede sagsøgeren den 21. marts 2000 at nedlægge forbud mod anvendelse af ejendommen som asylcenter. Forbudet blev meddelt ved brev af 22. marts 2000, som lyder således:

»Nedlæggelse af § 14 forbud mod anvendelse af Brøns Ferie- og kursuscenter til asylcenter beliggende Tingvej 39A og B, matr. nr. 173 og 629 Brøns by, Brøns.

Det meddeles herved, at Skærbæk Byråd i møde den 21. marts 2000 har besluttet, at der i medfør af planlovens § 14 nedlægges forbud mod anvendelse af ejendommen Brøns Ferie- og Kursuscenter som asylcenter uden forudgående lokalplanlægning, og at forbudet tinglyses på ejendommen.

Forbudet er gældende fra den 23. marts 2000 og indtil en eventuel ophævelse, dog senest til den 22. marts 2001.

Baggrunden for Byrådets beslutning er Udlændingestyrelsen meddelelse til Skærbæk Kommune om, at styrelsen agter at erhverve Brøns Ferie- og Kursuscenter med henblik på at anvende ejendommen til fremtidig permanent asylcenter som midlertidig opholdssted for personer, medens deres forhold undersøges m.h.p. asyl i Danmark. Udlændingestyrelsen har foreløbigt oplyst, at ejendommen påregnes anvendt til ca. 100 asylansøgere. >> 1098 >>

Skærbæk Kommune har i brev til udlændingestyrelsen den 17. feb. meddelt, at den påtænkte anvendelse er så vidtgående en påvirkning og belastning af lokalsamfundet Brøns, at dette efter Skærbæk Kommunes vurdering som minimum kræver udarbejdelse af en lokalplan.

Udlændingestyrelsen har på baggrund af Skærbæk Kommunes brev bedt Kammeradvokaten om en udtalelse til Skærbæk Kommunes vurdering om lokalplanpligt. Kammeradvokaten har udtalt, at den påtænkte anvendelse ikke efter hans opfattelse kræver udarbejdelse af en lokalplan.

Det er dog fortsat Skærbæk Kommunes vurdering, at den påtænkte permanente anvendelse kræver udarbejdelse af en lokalplan.

Efter planlovens § 14 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres med en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed.

. . .«

Ejerne af ejendommen påklagede den 18. april 2000 forbudet til sagsøgte.

Sagsøgeren udarbejdede derefter lokalplan nr. 503, som kun omfattede den omhandlede ejendom, og hvori ejendommens anvendelse blev fastlagt til helårsbeboelse. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 8. februar 2001 og offentliggjort den 13. februar 2001.

Den 22. marts 2001 traf sagsøgte en afgørelse i sagen, hvori det blev bestemt, at det påklagede forbud havde hjemmel i planlovens § 14. I afgørelsen var det imidlertid ved en fejl lagt til grund, at der på ejendommen var i alt 124 lejligheder. Ejerne anmodede derfor den 2. april 2001 om genoptagelse af sagen, hvorefter sagsøgte den 28. maj 2001 traf en ny afgørelse. Heri hedder det blandt andet:

». . .

Supplerende sagsfremstilling.

Skærbæk Kommune har under sagens behandling for Naturklagenævnet henvist til, at Folketinget ved lov nr. 270/1993 midlertidigt indsatte § 3a i planloven, hvorefter miljø- og energiministeren fik adgang til at fritage konkrete projekter vedrørende etablering af indkvarteringssteder for asylansøgere og flygtninge fra det tidligere Jugoslavien for at overholde planlovens almindelige regler om tilvejebringelse af planer m.v.

Kommunen har anført, at anvendelse af Brøns Ferie- og Kursuscenter som asylcenter er sket i den periode, hvor ministeren med hjemmel i den nu ophævede § 3a har kunnet tilsidesætte planlovens almindelige planprocedurer. Efter kommunens opfattelse var der reelt ikke nogen mulighed for at imødegå Udlændingestyrelsens lejlighedsvis anvendelse af centret som asylcenter, eftersom de centrale myndigheder med hjemmel i planlovens § 3a ville have kunnet fastholde anvendelsen af den iværksatte benyttelse, hvis der var indgivet klage over det. Det er derfor kommunens vurdering, at den tidligere

anvendelse til asylcenter ikke kan skabe retligt grundlag for fortsat anvendelse med henvisning til planlovens § 56, stk. 2.

Kommunen har endvidere anført, at etablering af et permanent asylcenter det pågældende sted er et lokalplanpligtigt projekt.

Afgørelse

Genoptagelse af en klagesag, hvori Naturklagenævnet har truffet afgørelse kan kun ske, hvis afgørelsen lider af væsentlige mangler, eller hvis der i forbindelse med anmodning om genoptagelse fremkommer relevante, faktiske oplysninger, som nævnet ikke var bekendt med ved sagens afgørelse, og som må antages at ville have haft væsentlig betydning for sagens afgørelse.

På baggrund af ejernes oplysning om, at centeret består af i alt 21 lejligheder og ikke som af nævnet antaget 124 lejligheder genoptages sagen til fornyet behandling.

Det er anført i Naturklagenævnets afgørelse af 22. marts 2001:

»Ifølge det af klager oplyste må det lægges til grund for Naturklagenævnets afgørelse, at ejendommen Brøns Ferie- og Kursuscenter siden den 10. marts 1996 og frem til forbudets nedlæggelse den 22. marts 2000 kun i en kortvarig periode fra den 7. juli 1997 til den 5. februar 1998 har været benyttet til indkvartering af flygtninge. Hertil kommer, at anvendelsen af centret i denne periode har været mere ekstensiv, idet lejeren ifølge lejeaftalen alene har haft 21 ud af ejendommens 124 lejligheder på ejendommen stillet til rådighed.

Denne kortvarige og ekstensive anvendelse kan ikke anses som en sådan fortsættelse af den i 1996 ophørte brug af ejendommen, at den kan give ejerne af ejendommen en ubetinget ret til i 2000 at genoptage den hidtidige anvendelse, jf. princippet i planlovens § 56, stk. 2.«

Det har således været afgørende for Naturklagenævnet, at anvendelsen i perioden fra juli 1997 til februar 1998 har været både kortvarig og ekstensiv.

Når det i overensstemmelse med det af ejer dokumenterede og af kommunen bekræftede må lægges til grund for afgørelsen, at lejemålet i den pågældende periode har omfattet alle lejligheder i centret, må anvendelsen anses for at være en fortsættelse af den i 1996 ophørte brug af ejendommen. Ejerne havde således i marts 2000, hvor forbudet efter planlovens § 14 blev nedlagt, en umiddelbar ret til at genoptage den hidtidige anvendelse, jf. princippet i planlovens § 56, stk. 2.

Uanset om etablering af et permanent asylcenter på dette sted måtte anses for at medføre pligt til at **>> 1099 >>** udarbejde lokalplan, kan kommunen ikke nu stille krav om udarbejdelse af lokalplan for et asylcenter efter, at centret har været anvendt som sådant i perioden fra 6. august 1992 til 10. marts 1996.

Det gør i denne forbindelse ingen forskel, om kommunens undladelse af at stille krav om udarbejdelse af lokalplan skyldtes en forventning hos kommunen om, at Miljø- og Energiministeren sandsynligvis ville ønske at fastholde anvendelsen på ejendommen til asylcenter og derfor måtte forventes at ville bringe planlovens § 3a i anvendelse. Det må i denne forbindelse i øvrigt konstateres, at centret blev anvendt til asylansøgere fra den 6. august 1992, hvilket er mere end et halvt år før 8. maj 1993, hvor planlovens § 3a trådte i kraft.

Eftersom ejerne af ejendommen havde en umiddelbar ret, jf. princippet i planlovens § 56, stk. 2, til at anvende Brøns Ferie- og Kursuscenter som asylcenter på tidspunktet for forbudets nedlæggelse den 22. marts 2000, har Skærbæk kommune ikke haft hjemmel til at nedlægge det påklagede forbud.

Det betyder, at lokalplan nr. 503 ikke kan hindre den af ejeren ønskede anvendelse.

. . .«

Efter denne afgørelse har Udlændingestyrelsen taget ejendommen i brug som asylcenter.

Af en cirkulæreskrivelse af 6. juli 2001 fra Sønderjyllands Amt til samtlige kommunalbestyrelser i Sønderjylland fremgår, at kompetencen til at meddele landzonetilladelser i landsbyer afgrænset i en kommuneplan har været overført til kommunerne. I skrivelsen, der er modtaget af sagsøgeren den 9. juli 2001, meddeles det, at dette fremover kun gælder landsbyafgrænsninger, der fremgår af kommuneplanens hovedstrukturdel. Det er oplyst, at sagsøgeren i overensstemmelse hermed har haft landzonekompetencen i Brøns fra offentliggørelsen af kommuneplanen den 3. oktober 1995 til 9. juli 2001.

Forud for domsforhandlingen er der som anticeret bevisoptagelse den 19. december 2002 afgivet vidneforklaring af Jørn Nissen. Af retsbogen fremgår følgende forklaring:

Jørn Nissen forklarede, at han er født og opvokset i Brøns, men at han i 1989 flyttede til Haderslev. I 1999 flyttede han tilbage til Brøns. I midten af halvfjerdserne fik hans hustru tilknytning til Brøns Ferie- og Kursuscenter som leder. Da blev stedet drevet som et ferie- og kursuscenter. Han hjalp til på centret

som teknisk medhjælper, men var ikke ansat. Centret blev anvendt som ferie- og kursuscenter indtil 1986, hvor Dansk Flygtningehjælp lejede sig ind. Hans hustru fortsatte da med at være tilknyttet centret, men hans tilknytning til centret ophørte på dette tidspunkt. Dansk Flygtningehjælp anvendte ejendommen til beboelse for asylansøgere, hvis asylsag var færdigbehandlet, hvorfor de pågældende kun skulle opholde sig på centret, indtil de kunne få en lejlighed. Fra 1988 til 1992 blev centret anvendt til lejrskole for folkeskoleelever. Hans hustru var i denne periode fortsat ansat, men han havde ingen tilknytning til centret. Det viste sig, at det ikke var rentabelt at drive ferie- og kursuscenter på stedet, og ejendommen var i 1992 noget forfalden. I 1992 blev centret i stedet taget i brug som beboelse for asylansøgere, idet Dansk Røde Kors lejede sig ind i centret. Han blev ansat den 1. maj 1992 af ejeren af centret for at klargøre bygningerne til Dansk Røde Kors, som rykkede ind den 1. august 1992. Fra den 1. august 1992 blev han ansat midlertidigt af Dansk Røde Kors som teknisk medarbejder, men forskellige omstændigheder medførte, at han forblev ansat indtil udgangen af april 1996. Lederen af centret under Dansk Røde Kors' lejemål var Erik Jepsen. Mens Røde Kors lejede centret, boede der udlændinge, som lige var ankommet til Danmark, og havde søgt om asyl. De opholdt sig så på centret, mens deres asylansøgning blev behandlet. Deres opholdsperiode var af meget varierende længde, idet behandlingen af asylansøgninger i denne periode tog fra 2 måneder til 4 år. I den periode, hvor Dansk Røde Kors havde lejemålet, »stuede« man omkring 6 personer ind i hver lejlighed, hvilket medførte, at der ofte boede omkring 120 mennesker på centret, idet der er 20 lejligheder. Det var somaliere, som lige var ankommet til Danmark, der boede på centret i denne periode, og de fungerede ikke så godt med lokalbefolkningen. Der kom klager fra lokalbefolkningen over beboerne til lederen af asylcentret, og han videregav, så vidt vidnet ved, klagerne til Dansk Røde Kors, medmindre der var tale om klager over bagatelagte forhold. Det var mest beboernes støjende adfærd og færden på fremmed ejendom, der blev klaget over. I 1996 opsagde Røde Kors lejemålet, fordi de ikke længere havde behov for beboelsespladserne på centret, og vidnet hjalp herefter - som ansat af ejeren - med at rydde op efter lejerne. I 1997 manglede ejeren af ejendommen lejeindtægter fra ejendommen, og omkring april 1997 lejede Dansk Flygtningehjælp på ny centret, som herefter igen kom til at fungere som beboelse for udlændinge, hvis asylansøgninger var færdigbehandlede, således at de alene skulle vente på at få en lejlighed »ude i samfundet«. De tidsrum, hvor udlændingene i denne periode boede på centret, var meget forskellige. I 1997 og 1998 boede der mellem 30 og 80 udlændinge på centret, men antallet af beboere varierede meget. I 1997 og 1998 var der ingen klager over beboerne fra lokalbefolkningen. Det kan skyldes, at det i denne periode var familier, der boede på centret, i modsætning til perioden fra 1992 til 1996, hvor der boede mange enlige somaliske mænd, der ofte gik i byen. I 1998 ophørte lejemålet med Dansk Flygtningehjælp, idet de ikke længere havde behov for centret, men allerede en måned efter gjorde >> 1100 >> han klar til et nyt lejemål, som Røde Kors indgik med ejerne. Der var da stor modstand i lokalbefolkningen mod at centret skulle anvendes som asylcenter, og centret genåbnede først i 2000. I 2000 gik han på efterløn, men han har fortsat en vis tilknytning til centret, hvor han afløser efter behov. Røde Kors anvender også i dag centret til beboelse for asylansøgere. Der er plads til 84 beboere på centret, og han mener, at det er fyldt op. Forevist bilag D, skrivelse af 7. juli 1997, hvor Dansk Flygtningehjælp indgår aftale med ejerforeningen Brøns Ferie- og Kursuscenter, har vidnet forklaret, at han ikke havde noget med lejebetalingerne at gøre. Dette henhørte under Jørgen Vinge, og vidnet vil tro, at denne fra Gram Flygtningecenter har fået tilsendt regnskaber over indbetalingerne.

Under domsforhandlingen er afgivet følgende forklaringer:

Niels-Ejnar Bech har forklaret, at han siden 1986 har været kommuneingeniør i Skærbæk Kommune. Han er ansvarlig for planlovssager. Der bor 400 personer i Brøns. Der var ikke problemer, da centret første gang var asylcenter i 1986-1987. Kommunen reagerede ikke, da det i 1992 blev taget i brug igen. Det var en situation, hvor Danmark skulle modtage et stort antal flygtninge, og det var uklart, hvilken betydning det havde planmæssigt for lokalområdet. Senere kom der en særlig regel i planlovens § 3 a, som indebar, at miljøministeren kunne tilsidesætte planlovens procedure. Han har senere set afgørelser, hvor kommuner har klaget og er blevet underkendt. Det ville derfor formentlig have været forgæves at gøre indsigelse mod asylcentret i Brøns, og desuden fik de oplyst, at det kun var midlertidigt. Han ved, at kommunen i perioden 1992 til 1996 modtog klager over somaliere i Brøns, men det blev ikke drøftet i relation til hans arbejdsområde, og de overvejede ikke at gribe ind i planmæssig henseende. I perioden 1997 til 1998 overvejede de heller ikke planmæssig indgriben, for de vidste, at det kun var midlertidigt. I 2000 meddelte Udlændingestyrelsen borgmesteren, at styrelsen ville købe centret i Brøns og lave permanent asylcenter. Kommunen kunne ikke acceptere et permanent asylcenter på det sted og besluttede at anvende planlovens § 14. Kommunen lagde megen vægt på, at ejendommens status som asylcenter ville blive ændret fra midlertidigt til permanent. Efter at byrådet havde truffet beslutning om forbud, blev der den 5. april 2000 holdt et møde, hvori Kammeradvokaten og Udlændingestyrelsen deltog. Det var hans indtryk, at Udlændingestyrelsen var fast besluttet på, at centret i Brøns skulle benyttes som asylcenter. Kommunen tilbød en alternativ placering på en grund nær Skærbæk, idet kommunens holdning var, at man var forpligtet til at medvirke til at løse flygtningeproblemet. De fik ikke noget svar på dette tilbud. I lokalplanen blev ejendommen udlagt til boligformål. Centret kan sagtens

ombygges til boliger. Nu er centret taget i brug igen, og han ved, at det har givet problemer ligesom tidligere.

Peter Adolf Petersen har forklaret, at han var medlem af byrådet i Skærbæk fra 1978 til 2001, og fra 1990 til 2001 var han borgmester. Kommunen blev ikke spurgt, før centret i Brøns blev taget i brug som asylcenter i 1992. Det blev meddelt telefonisk, at der ville komme flygtninge. Det blev sagt, at det var midlertidigt. Han fik ikke at vide, hvor lang perioden ville blive, og han spurgte heller ikke. De gjorde ikke noget ved det, for de stolede på, at det kun var midlertidigt. Centret blev brugt til somaliere, og det gav betydeligt mere uro, end man havde regnet med. Borgerne var utilfredse med, at der var larm og uro, og at beboerne på centret ikke havde respekt for beplantningen i haverne. I slutningen af perioden var købmanden og servicestationen nødt til at forbyde asylansøgerne adgang. Hver gang der blev klaget, ringede han til centret. Han fik også da at vide, at det jo kun var midlertidigt. Der kom fortsat jævnligt klager, indtil flygtningene flyttede ud i 1996. Centret blev sat til salg, og kommunen fik det tilbudt, men prisen var for høj. I 1997 begyndte det på samme måde med et telefonopkald om, at der ville komme flygtninge dagen efter. De fik oplyst, at det kun var midlertidigt og gjorde ikke noget ved det. Han blev ringet op af Udlændingestyrelsen den 14. februar 2000 om, at styrelsen ville lave et permanent asylcenter i Brøns med plads til 100 personer. Politikerne i kommunen var enige om, at der var behov for ordnede forhold, og de traf beslutning om forbud. De fik ikke »flyttet noget« i forhold til Udlændingestyrelsen, da de holdt møde med dem den 5. april 2000. Den 17. april 2000 deltog Udlændingestyrelsen og Røde Kors i et møde i Brøns, hvor 130 borgere var til stede. Kommunen gav udtryk for, at man kunne acceptere en belægning på 40 asylansøgere i Brøns, og at man ville lave en lokalplan til det formål. De tilbød også en grund til et asylcenter i Skærbæk, da kommunen gerne ville tage sin del af flygtningene.

Kai Nielsen har forklaret, at han er født og opvokset i Brøns. Siden 1976 har han været nabo til centret. Før var det et stille og roligt område, og der fandt næsten ingen aktiviteter sted på centret. Det blev brugt til ferieophold og kurser. Når der var kurser, boede der kun én person i hvert værelse. Det blev første gang asylcenter i 1986. Det var forholdsvis roligt, i hvert fald i forhold til hvor han bor. Der var aldrig lys i alle vinduerne, så der var kun delvis belægning. Derefter stod det tomt indtil 1992, hvor der pludselig skete en kraftig indkvartering. Hele centret blev fyldt med somaliske flygtninge. Han talte med Else Nissen, som sagde, det var midlertidigt, og at hun ikke vidste, hvor længe hun havde arbejde på centret. De så tiden an. Efterhånden påvirkede det stemningen i byen mere og mere. Flygtningene gik rundt i >> 1101 >> flok, og der var mange unge mænd. Det virkede trykkende, næsten truende. Der skete hærværk på sportspladsen, og der var konfrontationer mellem somalierne og andre unge. Han har ikke selv klaget, for han har ikke personligt haft noget at klage over. Problemerne aftog i det sidste år af perioden, hvor belægningen var mindre, og der var mindre støj. I 1996 stod centret tomt igen, og de håbede, det ville blive brugt til noget andet, men i 1997 var der pludselig igen aktivitet. Nu var det bosniere, og centret var denne gang kun halvfyldt. Der var ikke så mange unge, og der var ikke så meget støj som i den tidligere periode. Han kom med i 12-mandsgruppen, som er en sammenslutning af foreningerne i Brøns sogn. Der er en repræsentant for hver forening. De koordinerer arrangementer i Brøns og danner en fælles front i forhold til offentlige myndigheder. Han var med til mødet i Brøns den 17. april 2000. 12-mandsgruppens oplæg var, at der højst måtte være en belægning på 25 personer på centret. 40 kunne de dog også have accepteret. Det var hans oplevelse, at beslutningen om at etablere asylcenter til 100 personer da var truffet. Nu er der igen asylansøgere, og der er fuld belægning. Man kan se, at der bor flere personer i hver lejlighed, og at det er familier med små børn. De færdes meget udenfor, og der er meget støj.

Else Hansen har forklaret, at hun har boet i Brøns siden 1958. Centret startede som feriecenter i 1976, men der var ikke tilstrækkelig belægning, og det kom på tvangsauktion. Der var ikke megen aktivitet. Hun kan ikke huske noget særligt fra asylcenterperioden i 1986. I 1992 var det overvældende, da flygtningene kom, og befolkningstallet steg med 25 %. Flygtningene udviste en anderledes og mere støjende adfærd, end beboerne i Brøns var vant til. Sportspladsen overtog de næsten, og banerne blev ødelagt. Der blev klaget mundtligt, men der skete intet. Man kunne ikke råbe ledelsen op. Der blev også sendt en skriftlig klage. De ville ikke opfattes som racister og ville gerne være ordentlige mod de fremmede, men de syntes ikke, at de fremmede opførte sig ordentligt overfor dem. De oprettede 12-mandsgruppen, men de kunne ikke gøre ret meget. Hun er gruppens talsmand. I 1996, da asylansøgerne var væk, fik de tilbudt at købe ejendommen. De forhandlede købesummen ned, men de kunne ikke skaffe pengene. De tænkte ikke på at kontakte kommunen om at købe ejendommen. I 1997 til 1998 boede der familier, og det kunne de godt leve med.

Niels Jacobsen har forklaret, at han sammen med tre andre ejer Brøns Ferie- og Kursuscenter. Da de overtog det, var det bortforpagtet til restaurant og ferieformål, men det løb ikke rundt. De prøvede at udleje gennem et sommerhusbureau, men ejendommen var ikke velegnet til ferieformål. Derfor kom de i kontakt med Udlændingestyrelsen. Siden midt i 80'erne har ejendommen ikke været anvendt til andre formål end midlertidig bolig for flygtninge. Han antog, at når en offentlig myndighed vil oprette et flygtningecenter, så undersøger myndigheden selv, om det er lovligt. Det faldt ham ikke ind at kontakte

amt eller kommune om det. Der har været lidt omtale af flygtningecentret i pressen, men han har aldrig modtaget klager. I 2000 henvendte Udlændingestyrelsen sig igen. Ejendommen skulle sættes i stand, og Udlændingestyrelsen ville derfor være sikre på at have den i 10 år for at retfærdiggøre investeringerne. Udlændingestyrelsen rettede henvendelse til kommunen. Det resulterede i, at kommunen tinglyste et forbud. Han var chokeret over, at kommunen kunne forbyde, at ejendommen blev brugt til det formål, som den har været brugt til i de sidste mange år. På grund af forbudet blev lejekontrakten ikke underskrevet. Lejemålet begyndte først 1 til 1½ år senere, end det skulle have gjort, og ejerne har rejst erstatningskrav mod kommunen for deres tab i den periode.

Sagsøgeren har til støtte for sin principale påstand gjort gældende, at anvendelse af ejendommen som asylcenter ikke er i overensstemmelse med landzonetilladelsen fra 1972. Ibrugtagning af ejendommen som asylcenter med så mange beboere, som tilfældet var, krævede utvivlsomt en ny zonetilladelse. Man kan ikke ved at etablere fuldbyrdede kendsgerninger vinde ret til en bestemt brug af en ejendom. Sagsøgte kan derfor ikke påberåbe sig, at sagsøgeren har udvist passivitet ved ikke at påtale den manglende landzonetilladelse. De tre perioder før februar 2000, hvor ejendommen har været anvendt som asylcenter, havde til formål at afhjælpe nødsituationer. Det var ikke meningen, at brugen af ejendommen skulle være andet end midlertidig, idet periodernes længde blev bestemt af Udlændingestyrelsens skiftende behov. Brugen har samlet kun omfattet 4½ år i løbet af en periode på 14 år. I 1997, hvor ejendommen senest blev anvendt som asylcenter, var der endvidere kun en moderat belægning. Udlændingestyrelsens hensigt i februar 2000 var derimod at etablere et permanent asylcenter, som i hvert fald skulle eksistere i 10 år og have et belæg på 100 personer. Denne mere intensive anvendelse giver en mærkbart større påvirkning af miljøet i landsbyen, og derfor er det i planlovens forstand en ændret anvendelse, som ikke er berettiget i medfør af planlovens § 56, stk. 2. Hensynet til miljøet i en landsby er ifølge retspraksis et af de hensyn, planloven skal varetage.

Til støtte for den subsidiære påstand har sagsøgeren gjort gældende, at det må være det faktiske belæg indenfor de sidste tre år, som i givet fald danner normen for den vundne ret. Den omstændighed, at hele ejendommen og dermed alle værelserne ligesom tidligere er lejet ud til Udlændingestyrelsen, er således uden betydning. >> 1102 >>

Sagsøgte har gjort gældende, at ejerne af ejendommen har haft ret til at udleje ejendommen til asylcenter. Det er et offentligt formål og dermed i overensstemmelse med kommuneplanen. Det er muligt, at landzonetilladelse skulle have været søgt inden den første periode som asylcenter i 1986, men sagsøgeren kan ikke ved at henvise til kravet om landzonetilladelse påberåbe sig, at ejerens ret efter planlovens § 56, stk. 2, er fortabt. Sagsøgeren er selv tilsynsmyndighed og har i 14 år ikke foretaget sig noget på trods af, at man i forbindelse med hver ibrugtagning som asylcenter var opmærksom herpå og anså det for et problem. Uændret anvendelse i relation til planlovens § 56, stk. 2, må forstås på samme måde som i relation til lovens § 35. Både i perioden fra 1992 til 1996 og i periode 1997 til 1998 var hele centret udlejet, men belægningen har været varierende. I perioden mellem 1992 og 1996 var belægningen 110 personer og i perioder endnu flere. Det fremgår af Jørn Nissens forklaring, at der også i den sidste periode undertiden var fuld belægning på 80 personer. Der er derfor ikke tale om en ændring i intensiteten, når Udlændingestyrelsen nu vil bruge centret til 100 personer. Lejekontrakterne var i begge perioder tidsbegrænsede. De gav dermed ret til permanent benyttelse, og det beror på tilfældige forhold, at benyttelsen faktisk blev midlertidig. At der aftales 10 års uopsigelighed er derfor heller ikke en planlovsmæssigt relevant ændring.

Med hensyn til sagsøgerens subsidiære påstand har sagsøgte gjort gældende, at en imødekommelse af denne påstand reelt vil betyde, at den maksimalt tilladte belægning reduceres væsentligt i forhold til den tidligere anvendelse. En sådan begrænsning, der i virkeligheden ville indebære en lukning af asylcentret, ville være i strid med planlovens regler om, at en lokalplan ikke kan gribe ind i en hidtidig lovlig anvendelse.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Der er mellem parterne enighed om, at Brøns Ferie- og Kursuscenter har været anvendt som asylcenter i perioderne fra 15. november 1986 til 15. maj 1987, fra 6. august 1992 til 10. marts 1996 og fra 7. juli 1997 til 5. februar 1998. Efter Niels-Ejnar Bechs og Peter Adolf Petersens forklaringer kan det lægges til grund, at sagsøgeren var bekendt med ejendommens benyttelse i de forskellige perioder, og at sagsøgeren undlod at gribe ind heroverfor. Under disse omstændigheder finder landsretten, at ejendommen, i hvert fald da den sidste periode som asylcenter ophørte i 1998, lovligt kunne anvendes som asylcenter, uanset om ibrugtagningen i 1986 af ejendommen til dette formål måtte have krævet landzonetilladelse. Landsretten lægger herved vægt på, at sagsøgeren anså asylcentrets placering i landsbyen Brøns som problematisk og derfor havde anledning til og retlig mulighed for at gribe ind.

Efter planlovens § 56, stk. 2, bortfalder en ret til at benytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, når retten ikke har været udnyttet i en periode på tre år. Vurderingen efter denne bestemmelse af, om den pr. 1. april 2000 påtænkte anvendelse af Brøns Ferie- og Kursuscenter som

asylcenter var en fortsættelse af den hidtidige udnyttelse af ejendommen, svarer til vurderingen efter planlovens § 35, stk. 1, af, om der er sket ændring i anvendelsen af en ejendom.

Det fremgår af lejeaftalerne, at lejeren både i perioden 6. august 1992 til 10. marts 1996 og i perioden 7. juli 1997 til 5. februar 1998 disponerede over hele centret, og at begge lejemål var tidsubegrænsede. I forhold til ejerne af ejendommen har det beroet på tilfældige omstændigheder, hvor længe og i hvilket omfang lejeren faktisk har udnyttet sin ret til at bruge hele centret. Landsretten finder, at de ændrede lejevilkår i udkastet til lejekontrakt pr. 1. april 2000, herunder den 10-årige uopsigelighedsperiode, ikke indebærer en ændring i anvendelsen af ejendommen i planlovmæssig henseende.

Herefter, og idet ejendommen har været i brug som asylcenter inden for de sidste 3 år, før sagsøgeren den 22. marts 2000 nedlagde forbud, er retten til at udnytte ejendommen til dette formål ikke bortfaldet i medfør af planlovens § 56, stk. 2. Da anvendelsen af ejendommen som asylcenter derfor ikke kunne hindres ved en lokalplan, har betingelserne i planlovens § 14 for at nedlægge forbud ikke været opfyldt. Da det af sagsøgeren i øvrigt anførte ikke kan føre til andet resultat, tager landsretten sagsøgtes frifindelsepåstand til følge.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Naturklagenævnet frifindes.

- - -