Udskriftsdato: 20. december 2025

VEJ nr 9650 af 29/06/2017 (Gældende)

Vejledning om anvendelse af planloven i sager om rockerborge

Ministerium: By-, Land- og Kirkeministeriet

Journalnummer: Erhvervsmin., Erhvervsstyrelsen, j.nr. 2017-6247

Vejledning om anvendelse af planloven i sager om rockerborge

Juli 2017

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lokalplanbestemmelser som rockerborge navnlig kan tænkes at være i strid med
3. Privatretlige servitutter
4. Adgang til at modsætte sig en påtænkt rockerborg eller forhold på en rockerborg
4.1. Midlertidigt forbud (§ 14-forbud)
4.2. Forbud i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser?
5. Allerede etablerede rockerborge
6. Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan?
7. Rockerborge i landzone
7.1. Kravet om landzonetilladelse
7.2. Overflødiggjorte bygninger
8. Rockerborge i sommerhusområder
9. Tilsyn, besigtigelse og håndhævelse
9.1. Tilsyn
9.2. Besigtigelse
9.3. Oplysningspligt
9.4. Standsningsmeddelelse mv.
9.5. Lovliggørelsespåbud
9.6. Politianmeldelse

1. Indledning

Denne vejledning har til formål at beskrive, hvilke muligheder kommunerne har for at anvende planloven som grundlag for dels at bringe anvendelsen af ejendomme som rockerborge til ophør, dels at undgå etablering af nye rockerborge. Ved ”rockerborg” forstås i denne sammenhæng en ejendom, der tjener som fast tilholdssted for medlemmer af en rockergruppe, og hvor der typisk er foretaget en række særlige bygningsmæssige foranstaltninger for at sikre bygningen mod f.eks. angreb. Vejledningen kan imidlertid også anvendes i sager om ejendomme, der på lignende måde anvendes som tilholdssteder for andre grupper.

Der kan ikke optages bestemmelser i en lokalplan, som indeholder et direkte forbud mod rockerborge, men rockerborge kan være i strid med andre lokalplanbestemmelser, eksempelvis om anvendelse af ejendomme eller bygningers udseende og hegnsforhold.

Vejledningen er struktureret således, at der under pkt. 2 er givet eksempler på lokalplanbestemmelser, som rockerborge eller forhold på rockerborge navnlig kan tænkes at være i strid med, ligesom betingelserne for at indføre sådanne bestemmelser er omtalt. Under pkt. 3 er adgangen til at håndhæve privatretlige servitutter beskrevet. Kommunernes adgang til at modsætte sig en påtænkt rockerborg eller forhold på en rockerborg er beskrevet under pkt. 4. Under pkt. 5 behandles eventuelle spørgsmål, der kan opstå i forhold til allerede etablerede rockerborge. Pkt. 6 vedrører mulighederne for at foretage ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan. Under pkt. 7 og 8 behandles rockerborge i henholdsvis landzone og sommerhusområder. Under pkt. 9 er spørgsmålet om tilsyn, besigtigelse og håndhævelse omtalt.

Vejledningen skal ses i sammenhæng med de vejledninger, der i øvrigt er udsendt på planlovsområdet, herunder vejledning nr. 9922 af 28. september 2009 om lokalplanlægning, vejledning nr. 9563 af 16.

oktober 2002 om landzoneadministration og vejledning nr. 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven.

Der henvises desuden til betænkningens kapitel 4, afsnit 2, som indeholder en mere udførlig beskrivelse af de regler i planloven, som har betydning i sager om rockerborge.

2. Lokalplanbestemmelser som rockerborge navnlig kan tænkes at være i strid med

En lokalplan har umiddelbare retsvirkninger for borgerne, jf. planlovens § 18, hvorefter der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af planen, medmindre der meddeles dispensation.

En rockerborg eller forhold på en rockerborg kan bl.a. være i strid med lokalplanbestemmelser om følgende:

- Forbud mod faste hegn eller faste hegn over en bestemt højde eller krav om, at der kun må etableres levende beplantning i skel.
- Forbud mod afskærmning af vinduer mod gaden.
- Forbud mod placering af skilte på bygningers facade.
- Udlægning til beboelse. Sådanne bestemmelser indebærer, at den pågældende ejendom ikke må anvendes til andre formål end beboelse, f.eks. erhverv eller klubaktiviteter. Anvendes ejendommen faktisk til beboelse, kan beboeren eller beboerne imidlertid lovligt udøve erhverv uden medhjælp og visse klubaktiviteter, men ejendommen må ikke herved ændre karakter af bolig, det vil sige, at ejendommen ikke må anvendes på en sådan måde, at den ikke længere kan anses for en beboelsesejendom. Der henvises nærmere til pkt. 5 nedenfor.
- Forbud mod at anvende ejendomme som ”samlingssted for motorcykelklub eller lignende”, hvor dette er planlægningsmæssigt begrundet med et ønske om at undgå for meget motortrafik i eksempelvis et stille boligområde. Det er dog næppe muligt at indføre en sådan bestemmelse i områder med dagligvareforretninger eller institutioner, som i forvejen skaber trafik og parkeringsproblemer.
- Udlægning til erhverv, hvis anvendelse som rockerborg er uforenelig med de erhvervsmæssige aktiviteter, som området i lokalplanen er udlagt til, hvilket beror på lokalplanens præcisering af erhvervsmæssige aktiviteter.

Efter planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Indførelse af lokalplanbestemmelser som de nævnte kan være relevant, hvis kommunen bliver bekendt med, at en rockerborg påtænkes etableret på en bestemt ejendom, jf. nærmere pkt. 4 nedenfor. Selv om der ikke er oplysninger om en påtænkt rockerborg, kan det imidlertid også være relevant at indføre en eller flere af bestemmelserne i f.eks. bestemte boligområder, hvis kommunen ønsker at forhindre de pågældende forhold, f.eks. faste hegn over en bestemt højde, i området. I begge tilfælde forudsætter dette, at betingelserne for at indføre bestemmelserne er opfyldt. Disse betingelser er omtalt nedenfor.

Lokalplanbestemmelser skal have hjemmel i lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2. Denne betingelse er opfyldt for alle de ovennævnte lokalplanbestemmelser.

Derimod er der eksempelvis ikke hjemmel til at stille krav til indretningen inde i en bygning eller til direkte at regulere adfærd på og omkring en ejendom.

Endvidere kan erhverv, der udøves af beboeren eller beboerne uden medhjælp på en ejendom, der er udlagt til beboelse, ikke hindres. Tilsvarende er visse klubaktiviteter lovlige i et område, der er udlagt til beboelse. I begge tilfælde gælder dette dog kun, hvis ejendommen ikke herved ændrer karakter af bolig, jf. nærmere pkt. 5 nedenfor.

En lokalplanbestemmelse skal endvidere i det enkelte tilfælde have en planlægningsmæssig relevant begrundelse og må ikke være baseret på usaglige hensyn eller være i strid med bl.a. proportionalitetsprincippet.

Lokalplanen skal ifølge planlovens § 15, stk. 1, indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse.

Begrundelsen for lokalplanbestemmelser om hegn, beplantning, afskærmning af vinduer og skilte på facader kan f.eks. være æstetiske hensyn. Begrundelsen for et forbud mod at anvende ejendomme som "samlingssted for motorcykelklub eller lignende" kan, som også nævnt ovenfor, være at undgå for meget motortrafik i eksempelvis et stille boligområde. Det er dog som nævnt næppe muligt at indføre en sådan bestemmelse i områder med dagligvareforretninger eller institutioner, som i forvejen skaber trafik- og parkeringsproblemer.

Det bemærkes endvidere, at der skal være en saglig, planlægningsmæssig relevant begrundelse for i et område, der udlægges til erhverv, at skelne mellem forskellige typer af erhverv.

Det er ikke et sagligt, planlægningsmæssigt relevant hensyn at regulere, hvor mange gæster der må komme på besøg i en bolig, eller hvilke bestemte grupper af mennesker, f.eks. med hensyn til alder, køn, nationalitet eller politisk eller religiøst tilhørsforhold, der må besøge eller anvende en ejendom. Der kan heller ikke optages bestemmelser i en lokalplan, som indeholder et direkte forbud mod rockerborge.

Der er også grænser for, hvor detaljeret en lokalplan kan regulere anvendelsen af en bygning eller et område. En lokalplanbestemmelse skal på den anden side være så entydig og præcis, at grænsen for borgernes dispositionsret umiddelbart fremgår af planen. Er en bestemmelse upræcis, kan det endvidere blive vanskeligt at håndhæve den.

Herudover bemærkes det, at en lokalplan ikke i sig selv kan gennemtvinge ændringer i en eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom eller forhold på ejendommen. Hvis en ejendom således allerede lovligt er taget i brug til eksempelvis klubaktiviteter, kan klubaktiviteterne fortsætte som hidtil, selv om kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan, der er til hinder for sådanne aktiviteter. Det gælder også efter et eventuelt ejerskifte.

Medmindre der er særlig hjemmel i planloven, kan der desuden ikke i en lokalplan pålægges en handlepligt.

3. Privatretlige servitutter

Nogle ejendomme er omfattet af privatretlige servitutter, der fastsætter rådighedsbegrænsninger for ejendommen.

Overtrædelse af sådanne rådighedsbegrænsninger kan påtales ved civilt søgsmål af den eller de påtaleberettigede efter servitutten, hvilket også kan være kommunen.

En kommune har herudover adgang til at håndhæve visse servitutter, uanset om kommunen har påtaleret. Det følger således af planlovens § 43, at kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Det er op til kommunen, om den i det enkelte tilfælde ønsker at bruge beføjelsen i planlovens § 43. Påtale efter bestemmelsen er imidlertid en forvaltningsretlig afgørelse, hvorfor forvaltningslovens regler og almindelige forvaltningsretlige principper om bl.a. lighed, saglighed mv. skal iagttages.

Påbud eller forbud efter planlovens § 43 kan kun angå forhold, som kan reguleres ved lokalplan, jf. herom pkt. 2 ovenfor. Det indebærer bl.a., at kommunen i det enkelte tilfælde skal have en aktuel planlægningsmæssig interesse i servituttens overholdelse. Det er endvidere en forudsætning for et påbud, at der er tale om en servitutbestemmelse, hvis overholdelse utvivlsomt er i det offentliges interesse. Det er herudover en forudsætning for et påbud, at der ikke er rimelig tvivl om, at servitutten er tilsidesat. Be-

stemmelsen i § 43 kan således kun anvendes til at håndhæve en servitutbestemmelse, hvis den er klart og præcist formuleret. Et tilsvarende krav om klarhed og præcision gælder i forhold til selve påbuddet.

Som eksempler på servitutbestemmelser, der kan tænkes overtrådt som følge af etablering af en rockerborg, kan bl.a. nævnes bestemmelser om hegnsforhold, bygningers udseende og krav om anvendelse af ejendommen til beboelse.

Et påbud efter planlovens § 43 om at ophøre med f.eks. klubaktiviteter på grundlag af en servitutbestemmelse om anvendelse af ejendommen til beboelse forudsætter, ligesom når en ejendom ved lokalplan er udlagt til beboelse, at kommunen kan påvise, at ejendommen ikke anvendes til beboelse, men derimod til klubformål, eller at ejendommen, selv om den anvendes til beboelse, har ændret karakter af bolig på grund af klubaktiviteterne, jf. nærmere pkt. 5 nedenfor.

Generelle servitutfastsatte forbud mod ulemper vil derimod som udgangspunkt ikke have en sådan klarhed og præcision, at de kan danne grundlag for et påbud eller forbud efter planlovens § 43 i forhold til rockerborge.

4. Adgang til at modsætte sig en påtænkt rockerborg eller forhold på en rockerborg

En lokalplan retter sig alene mod fremtidige forhold og kan derfor ikke i sig selv gennemtvinge ændringer i en eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom eller forhold på ejendommen. En kommunes muligheder for at modsætte sig en rockerborg afhænger derfor i et vist omfang af, om kommunen bliver opmærksom på rockerborgen, før den er etableret.

Hvis kommunen er i tvivl om, hvorvidt en rockerborg påtænkes etableret, kan der rettes henvendelse til politiet. Politiet vil i mange tilfælde ligge inde med eller kunne skaffe oplysninger herom. Sådanne oplysninger vil i almindelighed kunne videregives af politiet til kommunen, jf. nærmere vejledning om offentlige myndigheders udveksling af personoplysninger som led i den koordinerede myndighedsindsats over for organiseret og alvorlig kriminalitet, herunder særligt rocker- og bandekriminalitet.

Nedenfor behandles indledningsvis muligheden for at nedlægge midlertidigt forbud efter planlovens § 14 (pkt. 4.1) og derefter muligheden for at nedlægge forbud i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser (pkt. 4.2).

4.1. Midlertidigt forbud (§ 14-forbud)

Hvis en kommune bliver opmærksom på, at en rockerborg påtænkes etableret, kan kommunen overveje, hvordan dette forholder sig til kommunens planer for det pågældende område, og om der bør indføres lokalplanbestemmelser, eksempelvis om de forhold, der er nævnt ovenfor under pkt. 2.

I givet fald kan kommunalbestyrelsen efter planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der faktisk eller retligt etableres forhold, som kan hindres ved sådanne lokalplanbestemmelser. Dette giver kommunen mulighed for at gribe ind med det samme, så muligheden for at indføre bestemmelserne ikke fortabes, fordi de pågældende forhold etableres, før et lokalplanforslag offentliggøres og får retsvirkninger efter § 17.

Den disposition, der forbydes ved et § 14-forbud, skal kunne opretholdes som forbudt ved en senere lokalplan, det vil sige, at betingelserne for at indføre en lokalplanbestemmelse om forholdet skal være opfyldt, herunder kravet om en planlægningsmæssig begrundelse. Der henvises om disse betingelser til pkt. 2 ovenfor. I forbuddet skal det beskrives, hvilke planlægningsmæssige relevante forhold der betinger forbuddet, og hvad forbuddet mere præcist indebærer.

Hvis kommunen f.eks. ønsker at indføre en lokalplanbestemmelse, som udlægger et område til beboelse, eventuelt kombineret med et forbud mod anvendelse af ejendomme i området som ”samlingssted for motorcykelklub eller lignende”, kan det efter omstændighederne ved § 14-forbud forhindres, at den

ejendom, der påtænkes anvendt som rockerborg, anvendes til andet formål end beboelse, herunder som samlingssted for en motorcykelklub eller lignende.

Et § 14-forbud kan også være relevant, når en rockerborg delvis er etableret. Selv om en ejendom således eksempelvis lovligt er taget i brug til klubformål for rockergruppen, og en sådan anvendelse derfor ikke kan forhindres ved lokalplan, vil det efter omstændighederne være muligt at forhindre, at der f.eks. etableres faste hegn eller foretages afskærmning af vinduer, hvis sådanne forhold endnu ikke er etableret, og kommunen ønsker at indføre lokalplanbestemmelser herom.

Et § 14-forbud kan højst nedlægges for ét år og skal tinglyses på den pågældende ejendom. Tinglysning er dog uden betydning for forbuddets gyldighed. Inden § 14-forbuddets udløb kan der offentliggøres forslag til lokalplan, som indfører de lokalplanbestemmelser, der var baggrunden for § 14-forbuddet. Lokalplanforslaget vil herefter have foreløbige retsvirkninger efter planlovens § 17, indtil den endelige lokalplan offentliggøres, dog højst i et år.

Det bemærkes, at det ikke er en betingelse for at nedlægge § 14-forbud, at der efterfølgende vedtages en lokalplan. Det er imidlertid en betingelse, at kommunen har til hensigt at udarbejde en lokalplan, når § 14-forbuddet nedlægges.

De almindelige forvaltningsretlige krav om bl.a. begrundelse og partshøring skal iagttages ved behandlingen af sager om § 14-forbud.

4.2. Forbud i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser?

I medfør af planlovens § 12, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Et forbud skal være nedlagt, før der er meddelt tilladelse mv. til bebyggelsen eller anvendelsen, eller før denne i øvrigt er lovligt etableret. Endvidere forudsætter et forbud, at de pågældende rammebestemmelser i kommuneplanen er så præcise, at der ikke kan være tvivl om, at der er tale om en foranstaltning, som er i strid med planens retningslinjer.

Disse krav indebærer, at et forbud i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser i praksis sjældent vil være relevant i en sag om en rockerborg.

Kommunen kan i stedet overveje, om der bør indføres lokalplanbestemmelser, eksempelvis om de forhold, der er nævnt ovenfor under pkt. 2, og i givet fald nedlægge § 14-forbud mod, at der faktisk eller retligt etableres forhold, som kan hindres ved sådanne lokalplanbestemmelser, jf. nærmere pkt. 4.1 ovenfor.

5. Allerede etablerede rockerborge

Som beskrevet ovenfor under pkt. 2 og 3 kan rockerborge eller forhold på rockerborge være i strid med en række lokalplanbestemmelser eller privatretlige servitutter, som kommunen kan håndhæve efter planlovens § 43.

Opmærksomheden henledes særligt på, at rockerborge på grund af deres særlige karakteristika – der bl.a. kan omfatte høje hegn mod gaden og afskærmning af vinduer – kan være i strid med lokalplanbestemmelser eller servitutter om eksempelvis hegnsforhold og udseende af bygninger.

Herudover kan anvendelsen af en ejendom som rockerborg være i strid med bl.a. lokalplanbestemmelser eller servitutter om anvendelse af ejendommen til beboelse. Det er således tilfældet, hvis ejendommen ikke anvendes som bolig, men derimod til klubformål.

Det bemærkes i den forbindelse, at kommunen ikke nødvendigvis skal lægge til grund, at ejendommen anvendes som bolig, blot fordi ejeren eller brugeren oplyser dette til kommunen. Kommunen skal heller ikke nødvendigvis lægge til grund, at ejendommen anvendes som bolig, fordi den pågældende er tilmeldt i CPR-registeret med ejendommen som sin bolig. Det afgørende er de reelle forhold.

Ved vurderingen af, om ejendommen (reelt) anvendes til bolig- eller klubformål, må det antages, at der – foruden de ovennævnte oplysninger fra ejeren eller brugeren og CPR-registeret – bl.a. kan lægges vægt på indretningen inde i bygningen, herunder om denne bærer præg af beboelse eller klubaktiviteter. Endvidere må det antages, at der kan lægges vægt på ejendommens ydre fremtræden, herunder om der er opsat høje hegn, afblændet vinduer, opsat skilte med klublogo mv.

Det er kommunen, som har bevisbyrden for, at ejendommen ikke (reelt) anvendes som bolig, men derimod til klubaktiviteter.

Hvis en ejendom, der ifølge en lokalplan eller servitut skal anvendes til beboelse, faktisk anvendes som bolig, kan visse klubaktiviteter lovligt udøves af beboeren eller beboerne i ejendommen, men ejendommen må ikke herved ændre karakter af bolig, det vil sige, at ejendommen ikke må anvendes på en sådan måde, at den ikke længere kan anses for en beboelsesejendom. Der kan således eksempelvis afholdes klubmøder på ejendommen, hvis de aktiviteter, der i den forbindelse foregår, ikke ændrer ejendommens karakter af bolig.

Det beror på en konkret vurdering, om en ejendom har ændret karakter af bolig som følge af klubaktiviteter. Ved vurderingen kan bl.a. følgende momenter efter praksis indgå:

– Beboelsens omfang. Anvendes hele ejendommen eller kun enkelte værelser til beboelse?
– Har klubaktiviteterne et omfang, så ejendommens anvendelse som bolig har accessorisk karakter, hvilket bl.a. hænger sammen med, hvor ofte der er klubaktiviteter, og hvor mange besøgende klubaktiviteterne giver anledning til?
– Ejendommens ydre fremtræden, det vil sige bygningers udformning, indretning af ubebyggede arealer, hegnsforhold, skiltning mv. Er der f.eks. opsat høje hegn, afblændet vinduer, opsat skilte med klublogo mv.? Det bemærkes, at sådanne forhold som nævnt ovenfor også i sig selv kan være i strid med bl.a. lokalplanbestemmelser om hegnsforhold og udseende af bygninger.
– Trafikmængde og parkeringsbehov. Er der f.eks. jævnlig motorcykeltrafik til og fra ejendommen, og holder der ofte et stort antal køretøjer parkeret ved ejendommen?
– Indretningen inde i bygningen. Bærer indretningen præg af beboelse eller klubaktiviteter?

Der kan derimod ikke lægges vægt på klubmedlemmernes eller andre besøgendes tilhørsforhold, herunder om disse måtte være medlemmer af en rockergruppe. Et sådant tilhørsforhold kan dog have bevismæssig betydning, f.eks. når det skal vurderes, om de pågældende personer kommer på ejendommen som følge af anvendelsen af denne til klubaktiviteter eller af andre grunde.

Det er kommunen, der har bevisbyrden for, at ejendommen har ændret karakter af bolig, og det kan være særdeles vanskeligt at løfte denne bevisbyrde. Det er derfor nødvendigt, at kommunen inddrager alle tilgængelige oplysninger, der kan belyse de ovennævnte momenter.

I alle tilfælde vil det være nødvendigt at foretage en konkret undersøgelse og vurdering af de fysiske forhold og aktiviteter på og omkring ejendommen. Der kan i den forbindelse eventuelt foretages besigtigelse af ejendommen i medfør af planlovens § 57, jf. pkt. 9.2 nedenfor.

Det er vigtigt, at kommunen tager billeder og foretager bevissikring i øvrigt af alle forhold, der belyser de ovennævnte momenter, navnlig ejendommens indvendige indretning, men også øvrige forhold vedrørende omfanget af henholdsvis beboelse og klubaktiviteter, herunder forhold omkring ejendommen, f.eks. mængden af trafik til og fra ejendommen og parkerede køretøjer på og omkring ejendommen.

Kommunen kan endvidere undersøge, om kommunen i forbindelse med behandlingen af andre sager vedrørende ejendommen, navnlig byggesager, er kommet i besiddelse af relevante oplysninger.

Herudover kan det undersøges, om politiet er i besiddelse af relevante oplysninger, herunder om ejendommens anvendelse til klubaktiviteter, f.eks. hvor ofte der holdes klubfester på ejendommen, og hvor mange deltagere der er til sådanne fester. Politiet kan også være i besiddelse af f.eks. oplysninger om ejendommens indretning, der kan supplere kommunens egne oplysninger herom. Sådanne oplysninger vil i almindelighed kunne videregives af politiet til kommunen, jf. nærmere vejledning om offentlige myndigheders udveksling af personoplysninger som led i den koordinerede myndighedsindsats over for organiseret og alvorlig kriminalitet, herunder særligt rocker- og bandekriminalitet.

Der henvises i øvrigt til pkt. 9 nedenfor om tilsyn, besigtigelse og håndhævelse.

6. Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan?

En lokalplan retter sig som nævnt alene mod fremtidige forhold og kan derfor ikke i sig selv gennemtvinge ændringer i en eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom eller forhold på ejendommen.

Det følger imidlertid af planlovens § 47, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

I praksis har bestemmelsen begrænset betydning i sager om rockerborge, men kan være relevant, hvis en rockerborg er placeret eller påtænkes placeret på en ejendom, som kommunen har behov for at anvende til institution eller offentlig forsyningsvirksomhed, veje eller lignende. Det skal dog understreges, at formålet med ekspropriationen ikke må være at forhindre etableringen af eller fjerne rockerborgen, men derimod skal være at etablere de pågældende offentlige anlæg, og at der ikke må findes egnede alternativer, som ikke kræver ekspropriation.

7. Rockerborge i landzone

Landzonen er områder, der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde, jf. planlovens § 34, stk. 4. Zonen omfatter både det åbne land og mindre landsbyer, som ikke er udlagt til byzone.

I landzone gælder der efter planlovens § 35 som udgangspunkt et krav om landzonetilladelse fra kommunen ved bl.a. ny bebyggelse og ændret anvendelse af bestående bebyggelse, medmindre en af undtagelserne i §§ 36-38 finder anvendelse.

Nedenfor er der redegjort nærmere for betydningen i sager om rockerborge af kravet om landzonetilladelse (pkt. 7.1) og undtagelsen i planlovens § 37 om overflødiggjorte bygninger (pkt. 7.2).

7.1. Kravet om landzonetilladelse

I landzonen må der ifølge planlovens § 35, stk. 1, 1. pkt., ikke uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse eller ubebyggede arealer, medmindre det ansøgte er omfattet af en af undtagelserne fra tilladelseskravet i §§ 36-38.

Hvis en ejendom, der hidtil er blevet anvendt til beboelse, ønskes anvendt som klublokaler for en rockerklub, gælder der krav om landzonetilladelse.

Hvis en ejendom, der hidtil er blevet anvendt til beboelse, nu anvendes til klubaktiviteter, og det over for kommunen oplyses, at ejendommen fortsat anvendes til beboelse, beror det på en konkret vurdering, om anvendelsen af ejendommen er ændret fra beboelse til klubformål, så der gælder krav om landzonetilladelse. Ved vurderingen kan der lægges vægt på de momenter, der er nævnt ovenfor under pkt. 5.

Hvis etablering af en rockerborg indebærer opførelse af ny bebyggelse, gælder der endvidere krav om landzonetilladelse.

7.2. Overflødiggjorte bygninger

Det følger af planlovens § 37, stk. 1 og 2, at overflødiggjorte driftsbygninger samt bygninger i landzone, der er overflødiggjorte, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål mv. på betingelse af, at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Bestemmelserne giver bl.a. mulighed for uden landzonetilladelse at tage en overflødiggjort bygning i brug til forenings- og fritidsformål i bred forstand og dermed efter omstændighederne også mulighed for, at en motorcykelklub kan anvende bygningen som klubhus.

Derimod gælder der krav om landzonetilladelse efter § 35, hvis etableringen af en rockerborg indebærer opførelse af ny bebyggelse, eller at bestående bygninger om- eller tilbygges i væsentligt omfang.

Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i planlovens § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen, jf. § 38. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

I forbindelse med behandlingen af sådanne forudgående anmeldelser kan kommunen nedlægge § 14-forbud (se herom pkt. 4.1 ovenfor) mod den pågældende anvendelse, hvis kommunen finder, at der er saglige planlægningsmæssige grunde hertil, og ønsker at udarbejde et lokalplanforslag.

Der kan f.eks. indføres lokalplanbestemmelser om forhold som beskrevet ovenfor under pkt. 2, når der er en saglig, planlægningsmæssig begrundelse herfor. Der vil imidlertid sjældent være en saglig, planlægningsmæssig relevant begrundelse for en lokalplan for et afgrænset område i landzone, der udelukkende indeholder regler om forbud mod faste hegn, eller faste hegn over en bestemt højde, krav om at der kun må etableres levende beplantning i skel, forbud mod afskærmning af vinduer mod gaden eller placering af skilte på bygningers facade. Tilsvarende gælder bestemmelser, der forbyder at anvende en ejendom i landzone som samlingssted for forskellige formål ud fra trafikale og parkeringsmæssige overvejelser.

Derimod kan sådanne bestemmelser være relevante i tilknytning til bestemmelser om, at området udlægges til beboelse eller til erhverv. Dette vil imidlertid grundlæggende forandre områdets karakter af landzone og forudsætter derfor, at kommunen ønsker at udvikle området fra landzone til byzone.

Dette indebærer samlet set, at et § 14-forbud formentlig kun i begrænset omfang vil være relevant i forbindelse med en påtænkt etablering af en rockerborg i landzone.

8. Rockerborge i sommerhusområder

Sommerhusområder er områder, der er udlagt hertil i en lokalplan mv., jf. planlovens § 34, stk. 3.

Der gælder en række begrænsninger i sommerhusområder. Efter planlovens § 38 a, 1. pkt., må en ejendom i et sommerhusområde, medmindre andet er fastsat i en lokalplan mv., ikke benyttes til anden anvendelse end boligformål, jf. §§ 40 og 41. Det følger endvidere af § 40, stk. 1, at en bolig i et sommerhusområde, bortset fra kortvarige ferieophold mv., ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet.

Det må antages, at disse begrænsninger i praksis vil betyde, at rockerborge normalt ikke kan etableres i sommerhusområder.

9. Tilsyn, besigtigelse og håndhævelse

9.1. Tilsyn

Kommunalbestyrelsen påser ifølge planlovens § 51, stk. 1, overholdelsen af loven og bestemmelser i lokalplaner mv. Endvidere påser kommunalbestyrelsen bl.a., at de påbud og forbud, som kommunalbestyrelsen meddeler, efterkommes, jf. § 51, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet er af underordnet betydning, jf. planlovens § 51, stk. 5. Lovliggørelsen kan enten ske som fysisk lovliggørelse, det vil sige fjernelse eller ophør af det ulovlige forhold, eller som retlig lovliggørelse, det vil sige efterfølgende lovliggørelse af forholdet, f.eks. ved meddelelse af dispensation eller tilladelse.

Ifølge planlovens § 63, stk. 1, påhviler det den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Kommunen har som udgangspunkt pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på ulovlige forhold. Dette gælder, uanset hvordan kommunen får kendskab til forholdet. Der er således pligt til at reagere, når kommunen ved henvendelser, klager eller på anden måde bliver opmærksom på, at der på eksempelvis en ejendom, der anvendes som rockerborg, kan foreligge et ulovligt forhold, medmindre henvendelsen er åbenbart grundløs.

Der henvises om tilsyn nærmere til pkt. 2.1 i vejledning nr. 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven.

9.2. Besigtigelse

Ifølge planlovens § 57, stk. 1, har kommunalbestyrelsens personale og personer med bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen uden retskendelse adgang til enhver ejendom i tilsynsøjemed, jf. § 51, og efter forudgående underretning til ejeren eller brugeren for at foretage tekniske forarbejder til forberedelse af beslutninger efter planloven.

Det er kommunen selv, der tilrettelægger rammerne for tilsynet. Det kan dog i flere tilfælde være hensigtsmæssigt og befordrende for sagen, at tilsynet udøves af to personer fra kommunen eller i direkte samarbejde med politiet. Kommunen kan i så fald med fordel rette henvendelse til det lokale politi og foreslå et tilsynssamarbejde.

Endvidere yder politiet ifølge planlovens § 57, stk. 3, nødvendig bistand til at opnå den adgang, der er nævnt i stk. 1. Det kan f.eks. være relevant, hvis ejeren eller brugeren af ejendommen forhindrer adgang eller optræder truende.

Det er vigtigt, at der under besigtigelsen tages billeder og foretages bevissikring i øvrigt af ulovlige forhold.

Besigtigelsen skal foretages i overensstemmelse med reglerne i lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter (retssikkerhedsloven), der bl.a. indeholder regler om fremgangsmåden, herunder varsling, og forholdet til strafferetsplejen.

Om retssikkerhedsloven og fremgangsmåden i øvrigt ved gennemførelse af besigtigelse henvises nærmere til pkt. 2.2 i vejledning nr. 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven.

9.3. Oplysningspligt

Med lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe, er der indført en oplysningspligt i planlovens § 56a. Herefter kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejeren eller lejeren af en ejendom oplyser, hvem der er bruger af ejendommen, hvis det er nødvendigt for behandlingen af en konkret sag om lovliggørelse eller om udstedelse af midlertidigt forbud efter planloven §

14. Kommunalbestyrelsen kan ligeledes af en bruger forlange oplyst, hvem der i øvrigt er bruger af ejendommen.

En anmodning til en lejer om at oplyse, hvem der er ejendommens bruger vil kunne være relevant i de tilfælde, hvor lejeren har fremlejet ejendommen. En anmodning til en ejendoms bruger om at oplyse, hvem der i øvrigt er bruger af ejendommen vil kunne være relevant, hvis der er flere brugere.

Kommunalbestyrelsen kan kun forlange oplyst, hvem der er bruger af ejendommen, hvis kommunen ikke i forvejen er i besiddelse af oplysninger herom.

Efter planlovens § 64, stk. 1, nr. 5 vil manglende overholdelse af oplysningspligten kunne medføre bødestraf. Den pågældende vil under en eventuel straffesag efter omstændighederne kunne pålægges tvangsbøder efter retsplejeloven § 997, stk. 3, indtil oplysningspligten opfyldes, se mere nedenfor under pkt. 9.6.

9.4. Standsningsmeddelelse mv.

Hvis ejeren eller brugeren af en ejendom, der påtænkes anvendt som rockerborg eller allerede anvendes som rockerborg, påbegynder eller forbereder etablering af et ulovligt forhold, kan kommunen udstede en standsningsmeddelelse.

En standsningsmeddelelse kan f.eks. være relevant, hvis ejeren eller brugeren af en ejendom forbereder eller har påbegyndt etablering af et forhold i strid med et § 14-forbud eller en lokalplanbestemmelse. Det samme gælder, hvis ejeren eller brugeren påbegynder eller forbereder etablering af et forhold uden den fornødne landzonetilladelse eller i strid med reglerne om sommerhusområder.

Hvis den pågældende ikke frivilligt retablerer det, der allerede måtte være ulovligt etableret, eller søger om dispensation eller tilladelse, må kommunen meddele lovliggørelsespåbud, jf. pkt. 9.5 nedenfor.

Om standsningsmeddelelse henvises nærmere til pkt. 3.3.5 i vejledning nr. 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven.

Kommunen kan efter omstændighederne også søge det forberedte eller iværksatte arbejde standset ved at anmode retten om at nedlægge et midlertidigt forbud efter reglerne i retsplejelovens kapitel 40. Der er tale om et foreløbigt retsmiddel, og forbuddet skal derfor følges op af et søgsmål, hvor der tages endelig stilling til spørgsmålet.

9.5. Lovliggørelsespåbud

Hvis anvendelse af en ejendom som rockerborg eller et forhold på ejendommen er i strid med f.eks. et § 14-forbud eller en lokalplanbestemmelse, og der ikke søges om dispensation, kan kommunen i medfør af planlovens § 51 meddele ejeren og/eller brugeren lovliggørelsespåbud. Det samme gælder, hvis rockerborgen er etableret uden den fornødne landzonetilladelse eller er i strid med reglerne om sommerhusområder. Et lovliggørelsespåbud går ud på at konstatere, hvad det ulovlige forhold består i, og stille krav om lovliggørelse, det vil sige at bringe den ulovlige anvendelse til ophør og fjerne ulovlige indretninger.

Et lovliggørelsespåbud kan f.eks. være relevant, hvis der i strid med en lokalplanbestemmelse er etableret faste hegn eller foretaget afskærmning af vinduer. Et påbud kan også være relevant, hvis en ejendom, der ifølge en lokalplan skal anvendes til beboelse, ikke anvendes som bolig, men derimod til klubformål, eller hvis en ejendom, der anvendes til bolig, har ændret karakter af bolig på grund af klubaktiviteter. Der henvises i øvrigt til pkt. 5 ovenfor.

Hvis ejendommen er lejet ud, og det ulovlige forhold består i ulovlig brug, skal påbud meddeles til lejeren og eventuelt ejeren. Hvis det ulovlige forhold består af bygningsmæssige ændringer eller f.eks. hegn, skal påbud alene meddeles til ejeren.

Der henvises om lovliggørelsespåbud nærmere til pkt. 3.3 i vejledning nr. 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven.

Lovliggørelsespåbud kan efter reglerne i planlovens kapitel 14 påklages til Planklagenævnet. Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at nævnets eventuelle underkendelse af et lovliggørelsespåbud ikke nødvendigvis udelukker, at kommunen senere på ny meddeler lovliggørelsespåbud. Skyldes underkendelsen således eksempelvis, at det ikke er godtgjort, at betingelserne for at meddele påbud er opfyldt, kan kommunen forsøge at skaffe yderligere dokumentation og eventuelt på ny meddele påbud, hvis det på baggrund af de nye oplysninger anses for godtgjort, at betingelserne er opfyldt.

9.6. Politianmeldelse

Ifølge planlovens § 64 straffes den, der overtræder bl.a. bestemmelser i en lokalplan, landzone- eller sommerhusreglerne i § 35, stk. 1, § 39 eller § 40, stk. 1, eller undlader at efterkomme et påbud eller forbud, der er udstedt i medfør af loven, med bøde, medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Efter § 64, stk. 1, nr. 5 straffes endvidere den, der afgiver urigtig eller vildledende oplysninger eller undlader at give oplysninger, som den pågældende efter § 56a er forpligtet til at afgive. Forholdet straffes med bøde med mindre højere straf er forskyld efter den øvrige lovgivning, jf. nærmere neden for.

For så vidt angår standsningsmeddelelse eller lovliggørelsespåbud, kan politianmeldelse bl.a. komme på tale, hvis ejeren eller brugeren ikke reagerer på en standsningsmeddelelse eller et lovliggørelsespåbud. Det samme gælder bl.a. ved grove ulovlige forhold, uanset om der først er anvendt administrative håndhævelsesmidler. I politianmeldelsen kan det oplyses, at der er tale om en rockerborg.

I en eventuel straffesag kan ejeren eller brugeren efter omstændighederne pålægges tvangsbøder i medfør af retsplejelovens § 997, stk. 3, indtil det ulovligt etablerede forhold er lovliggjort. Hvis kommunen vurderer, at der under en eventuel straffesag bør idømmes tvangsbøder, bør der gøres en bemærkning herom i politianmeldelsen.

Der henvises for så vidt angår politianmeldelse nærmere til pkt. 4 i vejledning nr. 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven.

Erhvervsstyrelsen, den 29. juni 2017

SIGMUND LUBANSKI