

MRF 2021.164

Planklagenævnets afgørelse af 17. juni 2021 (j.nr. 20/06038)

Kommunes håndhævelse af privatretlig servitut vedrørende stuegulvshøjde ophævet, da påbud efter planlovens § 43 skal overholde forvaltningslovens regler om partshøring og forvarsling.

E ansøgte som ejer af et sommerhus om at hæve sommerhusets stuegulv med 30 cm, hvorved stuegulvet ville blive placeret ca. 70 cm over det højeste terræn på ejendommen. Ejendommen var omfattet af en servitut tinglyst i 1961, der bl.a. fastsatte, at stuegulvet ikke måtte ligge højere end 30 cm over terrænhøjden på den side af huset, hvor terrænet var højest. Frederikssund Kommune sendte den 12. december 2019 et brev til E, hvor kommunen gengav og henviste til den tinglyste servitut, og bl.a. oplyste, at det var kommunens vurdering, at den ansøgte hævning af sommerhusets stuegulv var i strid med servituten. Kommunen traf den 13. februar 2020 afgørelse efter servituten i forhold til at hæve stuegulvshøjden i sommerhuset (benævnt ”afslag til at hæve sommerhuset”). Kommunen begrundede bl.a. afgørelsen med, at der på ejendommen ikke var særlige forhold, der kunne berettige en fravigelse af servituten, og at kommunen ønskede at sikre områdets præg med lavtliggende sommerhuse. Afgørelsen blev påklaget af E, der bl.a. gjorde gældende, at servituten og kommunens praksis måtte anses for at være bortfaldet i medfør af samfundsudviklingen. Planklagenævnet (formanden) lagde indledningsvist til grund, at servituten var en privatretlig servitut, idet den ikke efter sin ordlyd var pålagt med hjemmel i en lov, og at kommunen havde besluttet at håndhæve servitutbestemmelsen efter planloven ved at nedlægge et

forbud. Nævnet fandt, at der var tale om en servitutbestemmelse om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, hvormed servitutbestemmelsen kunne håndhæves efter planlovens § 43. Da det ansøgte var i strid med servituten, havde kommunen haft hjemmel til at håndhæve servituten. Nævnet tog herefter stilling til, om kommunen havde haft en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servituten efter planlovens § 43. Nævnet fandt ikke, at servitutbestemmelsen om stuegulvets højde var utidssvarende, hvormed den kunne håndhæves af kommunen. Nævnet fandt desuden, at kommunen havde foretaget en konkret skønsmæssig vurdering af det ansøgte baseret på saglige og aktuelle planlægningsmæssige relevante hensyn, herunder byggeriets visuelle fremtræden og områdets karakter, hvorefter nævnet ikke kunne give medhold i klagepunktet. Nævnet fandt derimod ikke, at kommunens brev af 12. december 2019 havde karakter af en partshøring i form af et varsel som foreskrevet i forvaltningslovens § 19, idet det ikke fremgik af brevet, at kommunen ville nedlægge et forbud, og klageren endvidere ikke havde haft mulighed for at komme med bemærkninger til dette. Nævnet fandt herefter forbuddet ugyldigt, da manglende partshøring i form af et varsel er en væsentlig retlig mangel. Nævnet ophævede herefter kommunens afgørelse.

Kommentar: Planklagenævnets afgørelse i denne sag er et af mange eksempler på en udbredt misforståelse i mange kommuners bygge- og planforvaltninger om, at overtrædelse af en privatretlig servitut udgør en overtrædelse af planloven, men at kommunen kan meddele ”bibeholdelsesdispensation” til servitutovertrædelsen. Dette er forkert. En overtrædelse af en privatretlig servitut udgør kun en overtrædelse af planloven, hvis kommunen forudgående har meddelt påbud efter planlovens § 43, hvilket forudsætter, at påbuddet er varslet. For en mere uddybende begrundelse henvises til **MRF 2021.166 Pkn**, hvor Planklagenævnet mere fyldigt har redegjort for privatretlige servitutters retlige status efter planloven. Se også **MRF 2020.26 B** med kommentar og **KFE 2019.772** med note 3.

Afgørelse i klagesag om Frederikssund Kommunes afgørelse efter servitut i forhold til at hæve stuegulv på sommerhus på A1, Jægerspris

20/06038

Frederikssund Kommune traf den 13. februar 2020 afgørelse (benævnt "Afslag til at hæve sommerhuset A1") efter servitut i forhold til at hæve stuegulvet på det eksisterende sommerhus på ejendommen A1, 3630 Jægerspris.

Ejeren af sommerhuset har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om det ansøgte er i overensstemmelse med servitutten og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven.
- Om kommunen har haft en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servitutten efter planlovens § 43.
- Om kommunen har overholdt reglerne for sagsbehandling, herunder reglerne om varsling og forvaltningslovens regler om partshøring.

Planklagenævnet kan ikke behandle det/de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servitutten

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A1, 3630 Jægerspris.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en servitut tinglyst den 4. september 1961 om stuegulvshøjde (herefter kaldet servituttens).

Det fremgår af servituttens § 2, at:

Såvel beboelseshuse som andre bygninger skal opføres i sommerhusstil, således at de virker mindst muligt forstyrrende på naturskønheden. Ingen bygning må have mere end 1 etage over kælder. Stuegulvet må ikke ligge højere end 30 cm. over terrænhøjden på den side af huset, hvor terrænet er højest. Bebyggelsen skal holdes mindst 12 m. fra vejmidten.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren har ansøgt om at hæve stuegulvet på det eksisterende sommerhus med ca. 30 cm. Det eksisterende stuegulv ligger i kote 2,19 DVR 90, mens det højeste terræn på ejendommen ligger i kote 1,9 DVR. Den ansøgte hævnings vil således medføre, at stuegulvet placeres ca. 70 cm. over det højeste terræn på ejendommen.

1.2. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra ejeren af sommerhuset: Klagen af 12. marts 2020.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 27. maj 2020 og 3. juni 2021.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 27. maj 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. Klagen er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.[1]

En kommunes beslutning om at ville bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, er en afgørelse efter planloven og kan derfor påklages til og efterprøves af Planklagenævnet.

Planklagenævnet opfatter servitутten i den konkrete sag som en privatretlig servitut, idet den ikke efter sin ordlyd er pålagt med hjemmel i en lov.

Planklagenævnet opfatter desuden kommunens afgørelse på den måde, at kommunen har besluttet at håndhæve servitutbestemmelsen om stuegulvshøjde efter planloven ved at nedlægge et forbud, og nævnet har således kompetence til at behandle klagen.

Hensigtsmæssighed

Det er i klagesagen gjort gældende, at klageren som følge af sommerhusets lave placering – og kommunens håndhævelse – kommer til at lide et større økonomisk tab.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men hensigtsmæssigheden af kommunens afgørelse, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

2.2. Generelt om afgørelser efter § 43

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Kommunen beslutter selv, om den ønsker at bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, hvis betingelserne herfor i øvrigt måtte være opfyldt. Dette uanset, hvordan servitутten er formuleret. Har kommunen påtaleret, kan den i stedet vælge at søge servitутten håndhævet ved privatretligt søgsmål, men en sådan håndhævelse som påtaleberettiget kan ikke – som ved anvendelsen af § 43 – ske gennem et myndighedspåbud, men alene gennem anlæggelse af privatretligt søgsmål.

2.3. Servitутtens indhold

Det er efter § 43 en forudsætning, at der er tale om servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Planklagenævnet finder, at den relevante servitutbestemmelse i den konkrete sag har et sådant indhold, at den kan håndhæves efter planlovens § 43.

Servitutten fastsætter i § 2, at stuegulvet må ikke ligge højere end 30 cm over terrænhøjden på den side af huset, hvor terrænet er højest.

Der er ansøgt om at hæve sommerhusets stuegulv med 30 cm, hvorved det placeres ca. 70 cm over det højeste terræn på ejendommen. Det ansøgte er således i strid med servitutten. Kommunen har således haft hjemmel til at håndhæve servitutten i forhold til højden på stuegulvet.

2.4. Aktuel planlægningsmæssig interesse

2.4.1. Klagen

Klageren anfører, at servitutten – og kommunens praksis – må anses for at være bortfaldet i medfør af samfundsudviklingen. Dette skyldes en konkret afvejning af hensynet bag servitutten, som er bibeholdelse af et naturligt udseende rekreativt område, sammenholdt med hensynet til, at folk ikke skal miste deres ejendomme. Kommunen har således ikke fortolket servitutten korrekt, idet bestemmelsen har mistet sin berettigelse som følge af de klimatiske udviklinger, herunder stigende vandmasser.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har en aktuel planlægningsmæssig interesse i servituttsens opretholdelse.

2.4.2. Generelt om planlægningsmæssig interesse

Det ligger i hjemmelskravet, at der skal foreligge en aktuel planlægningsmæssig interesse i servituttsens overholdelse. En kommune kan således blive afskåret fra at udstede et påbud eller forbud efter planlovens § 43, hvis der ikke længere foreligger den fornødne planlægningsmæssige interesse i håndhævelsen, herunder hvis intentionerne bag servitutten ikke længere er tilstede.

Det har ikke nogen betydning, hvilken alder servitutten har, eller om områdets karakter har ændret sig, siden servitutten blev tinglyst, medmindre ændringerne indebærer, at bestemmelserne fremover helt savner mening, f.eks. fordi de forudsætter eksistensen af et byggeri, som ikke længere findes.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Frederikssund Kommune har den 13. februar 2020 truffet afgørelse (benævnt "Afslag til at hæve sommerhuset A1") efter servitut i forhold til at hæve stuegulvet på det eksisterende sommerhus ejendommen A1, 3630 Jægerspris. Servitutten er tinglyst den 4. september 1961.

Kommunen har bl.a. begrundet sin afgørelse med, at der på ejendommen ikke er særlige forhold, som berettiger en fravigelse af servituten, og at kommunen i lignende sager, hvor der er søgt om at hæve stuegulvskoten til over kote 2,0 DVR 90, også har håndhævet servituten, hvorfor håndhævelsen sikrer en ensartet behandling. Kommunen har supplerende oplyst, at den ønsker at sikre områdets præg med lavtliggende sommerhuse, hvorfor kommunen har håndhævet servitutbestemmelsen om, at stuegulvet ikke må ligge højere end 30 cm over terrænhøjden på den side af huset, hvor terrænet er højest.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovenstående ikke, at servitutbestemmelsen om stuegulvets højde er utidssvarende, og den kan dermed håndhæves af kommunen. Nævnet finder desuden, at kommunen har foretaget en konkret skønsmæssig vurdering af det ansøgte baseret på saglige og aktuelle planlægningsmæssige relevante hensyn, herunder byggeriets visuelle fremtræden og områdets karakter.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.5. Varsling af forbud

Et forbud kan først meddeles, når kommunen har foretaget en partshøring, jf. forvaltningslovens § 19, i form af et varsel om det påtænkte forbud, hvori der skal gives parten en rimelig frist til at komme med bemærkninger. Det er uden betydning, om adressaten er bekendt med servituten.

Kommunen har den 12. december 2019 sendt et brev til klageren, hvor kommunen gengiver og henviser til servituttens § 2, og oplyser, at det er kommunens vurdering, at den ansøgte hævnning af sommerhusets stuegulv er i strid med den nævnte bestemmelse. Det fremgik desuden af brevet, at der umiddelbart ikke er tale om forhold, som berettiger en fravigelse af servituten, og at såfremt klageren ønskede en konkret afgørelse med klagevejledning, skulle han sende en e-mail til den pågældende sagsbehandler.

Planklagenævnet finder ikke, at brevet af 12. december 2019 har karakter af en partshøring i form af et varsel. Nævnet lægger vægt på, at det hverken fremgik af brevet, at kommunen ville nedlægge et forbud eller at klageren havde mulighed for at komme med bemærkninger til dette.

Manglende partshøring i form af et varsel er en væsentlig retlig mangel. Forbuddet er derfor ugyldigt.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet gør opmærksom på, at såfremt kommunen ønsker at meddele forbud efter servitutten på ny, skal det ske i overensstemmelse med følgende:

- Der skal der ske varsling og partshøring i overensstemmelse med forvaltningslovens regler, jf. afsnit 2.5 ovenfor.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[2] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

[1] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[2] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Sag:

20/06038

Dato:

17. juni 2021.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
[Tilgængelighedserklæring](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk) (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)

