

## MRF 2021.11

Planklagenævnets afgørelse af 13. januar 2021, j.nr. 19/06323

***Forbud efter planlovens § 43 om udstykning af grund til parcelhusbebyggelse ophævet og hjemvist, da der ikke var sket partshøring. Ikke grundlag for at tilsidesætte vurdering af, at udstykningen var i strid med servitut.***

E ansøgte i januar 2019 om udstykning af et areal til parcelhusbebyggelse bag et nuværende enfamiliehus på ejendommen, hvor et 3,8 m bredt "koteletben" ville danne adgangsvej til det nye areal, og det nye skel mellem arealet med enfamiliehuset og koteletbenet ville blive placeret ved enfamiliehusets sydlige gavl. Ejendommen var omfattet af en tinglyst servitut af 2. december 1918, der indeholdt bestemmelser om afstand til naboskel, og hvor det i punkt 3 og 9 bl.a. var bestemt, at en bygning, såfremt den ikke blev sammenbygget med en bygning på nabogrunden, skulle placeres henholdsvis i vinduesafstand og 2,5 m fra nabogrunden. Københavns Kommune meddelte den 7. juni 2019 med henvisning til planlovens § 43 afslag til det ansøgte med den begrundelse, at udstykningen herunder etableringen af vejadgangen ikke overholdte servitutens bestemmelser om afstand til skel. Kommunen henviste til, at den eksisterende bygning ville blive placeret med facade i det nye skel, og at en sådan fravigelse fra servitutens bestemmelser ikke ville være forenelig med servitutens formål. Afslaget blev påklaget af E, der bl.a. anførte, at kommunens skønsmæssige vurdering var forkert, og at kommunens afgørelse var i strid med lighedsgrundsætningen. Planklagenævnet (formanden) lagde til grund, at der var tale om en privatretlig servitut med et sådant indhold, at den kunne håndhæves efter planlovens § 43. Nævnet lagde

endvidere til grund, at servitutens punkt 3 skulle fortolkes i overensstemmelse med den dagældende byggeloggivning, der fastsatte afstandskravet for vinduer mod nabogrund til 1,88 m med tillæg af  $\frac{1}{4}$  af bygningshøjden. Da den ansøgte udstykning ville medføre, at facaden på den eksisterende bygning på ejendommen ville blive placeret i skel ved koteletbenet mod den ansøgte udstykkede ejendom, fandt nævnet, at afstandskravet i servitutten ikke var overholdt, ligesom den eksisterende bygning ville blive placeret med mindre end 2,5 m fra naboskel. Nævnet fandt herefter, at udstykningen ville stride imod de to servitutbestemmelser. Kommunen havde derfor hjemmel i planlovens § 43 til at nedlægge forbud mod den ansøgte udstykning. Nævnet fandt ikke, at kommunens håndhævelse af servitutten var udtryk for usaglig forskelsbehandling af E, da kommunen havde oplyst, at den ville undersøge, om der i området var sket bebyggelse i skel og søge disse lovliggjort, hvis dette var tilfældet. Nævnet bemærkede imidlertid, at kommunen i forbindelse med forbuddet mod den ansøgte udstykning ikke havde partshørt E i form af et varsel. Med henvisning til forvaltningslovens § 19 fandt nævnet herefter, at kommunens afgørelse led af en væsentlig retlig mangel. Planklagenævnet ophævede herefter kommunens afgørelse som ugyldig og hjemviste sagen til fornyet behandling.

13. januar 2021  
Sagsnr.: 19/06323  
Klagenr.: 1004334

**AFGØRELSE**  
**i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse efter servitut i forhold**  
**til krav om afstand til skel i forbindelse med udstykning af en grund på**  
A 1 , Vanløse

Københavns Kommune har den 7. juni 2019 truffet afgørelse (benævnt afslag på ansøgning om udstykning) efter servitut i forhold til krav om afstand til skel i forbindelse med en ansøgt udstykning af en grund fra ejendommen A 2 , 2720 Vanløse.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

Planklagenævnet  
NÆVNEHUS  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37 79 55 26  
[www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

## Indholdsfortegnelse

1. Klagen til Planklagenævnet.....	3
2. Sagens oplysninger.....	3
2.1. Ejendommen og servituttens.....	3
2.2. Forløbet før kommunens afgørelse .....	3
2.3. Den afgørelse, der er klaget over .....	4
2.4. Klagen og bemærkningerne hertil .....	4
2.4.1. <i>Korrespondance i klagesagen</i> .....	4
2.4.2. Lighedsgrundsætningen i forhold til bebyggelse i skel.....	4
2.4.3. Øvrige klagepunkter .....	6
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse .....	6
3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse .....	6
3.1.1. Generelt om Planklagenævnets kompetence.....	6
3.1.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til kompetence i den konkrete sag.....	6
3.1.3. Planklagenævnets prøvelse i sagen .....	7
3.2. Generelt om afgørelser efter § 43.....	8
3.3. Planklagenævnets vurdering af kommunens afgørelse .....	8
3.3.1. Servituttens indhold.....	8
3.3.2. Lighedsgrundsætningen .....	9
3.3.3. Varsling af forbud .....	11
3.4. Planklagenævnets afgørelse .....	11
3.5. Bemærkninger til kommunens eventuelle nye behandling af sagen .	11
4. Gebyr.....	12

## 1. Klagen til Planklagenævnet

Ejeren af ejendommen klagede den 23. juni 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse. Planklagenævnet modtog klagen den 18. august 2019.

Klageren har navnlig anført, at kommunens skønsmæssige vurdering er forkert, og at kommunens afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

## 2. Sagens oplysninger

### 2.1. Ejendommen og servituten

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på adressen A 2 , 2720 Vanløse, matr.nr. [REDACTED] .

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration tinglyst den 2. december 1918 om afstand til naboskel (herefter kaldet servituten).

Det fremgår af servituttens punkt 3 og 9, at:

*3. [...] Til een Side maa en Bygning sammenbygges med Bygningen paa Nabogrunden, men skal paa andre Sider holdes saa langt fra Nabogrund, at Vinduer kan anbringes derimod.*

[...]

*9. Den under Punkt 3 nævnte Ret til Sammenbygning maa kun benyttes, naar begge Huse opføres samtidig. Hvis Retten til Sammenbygning ikke benyttes, skal det til en Side være tilladt at holde Bygningen i en Afstand af 2,5 m fra Nabogrunden.*

### 2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Kommunen modtog den 4. januar 2019 en ansøgning om udstykning af en grund fra ejendommen A 2 , 2720 Vanløse.

Det fremgik af ansøgningsmaterialet, at der ønskes udstykket et areal (benævnt delnr. 2) til parcelhusbebyggelse bag den nuværende bebyggelse (et enfamiliehus). Enfamiliehuset bevares på det resterende areal (benævnt delnr. 1). Den eksisterende garage på ejendommen fjernes, da den ligger i det område, hvor der etableres et 3,8 m bredt ”koteletben” som adgangsvej til delnr. 2. Det nye skel mellem delnr. 1 og koteletbenet (og delnr. 2) placeres ved enfamiliehusets sydlige gavl.

Det fremgår af skråfotos<sup>1</sup>, at der i gavlen i enfamiliehuset er etableret et vindue mod den opførte garage og dermed i skel langs den ønskede adgangsvej.

<sup>1</sup><https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/21159d79-6930-4acf-bc10-197f5c25eedf?highlight=skr%C3%A5fotos>

### **2.3. Den afgørelse, der er klaget over**

Københavns Kommune traf den 7. juni 2019 afgørelse efter en servitutbestemmelse, der fastsætter, at bygninger skal holdes i vinduesafstand samt en afstand af 2,5 m fra naboskel. Afgørelsen var benævnt ”afslag på ansøgning om udstykning”, og det fremgik indledningsvis, at ansøgningen omfattede udstykning af en grund fra ejendommen A 2 , 2720 Vanløse, og at kommunen gav afslag på ansøgningen herom.

Det fremgik af afgørelsen, at matriklernes areal inklusiv vejareal ved den ansøgte udstykning ville blive hhv. 518 m<sup>2</sup> og 623 m<sup>2</sup>.

Kommunen henviste til, at udstykningen er i strid med en servitut, som er tinglyst på ejendommen den 2. december 1918, som fastsætter, at bygninger til én side kan placeres i en afstand af 2,5 m fra naboskel, mens bygningen skal overholde vinduesafstand mod øvrige nabogrunde. Udstykningen, herunder etableringen af vejadgangen (koteletben), overholder ikke servitutens bestemmelser om afstand til skel, idet den eksisterende bygning vil blive placeret med facade i det nye (nabo)skel.

Kommunen anførte som begrundelse, at den nødvendige fravigelse fra servitutens bestemmelse ikke vil være forenelig med den hensigt, som servitutbestemmelsen skal varetage, herunder at bygninger ikke må placeres med facade i skel, samt at der skal være god afstand mellem bebyggelser.

Afgørelsen blev truffet med hjemmel i planlovens § 43.

Afgørelsen indeholdte desuden et afslag efter byggelovgivningen. Det fremgik af afslaget efter byggelovgivningen (BR18), at det ansøgte er i strid med bygningsreglementets § 173 om, at grundstørrelsen ved fritliggende enfamiliehuse skal være mindst 700 m<sup>2</sup> efter fradrag af udlagt vejareal samt bygningsreglementets § 177 om, at en bygning skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod nabo, vej og sti.

### **2.4. Klagen og bemærkningerne hertil**

#### *2.4.1. Korrespondance i klagesagen*

I sagen indgår klagen af 23. juni 2019. Klageren har uddybet klagen den 27. august 2019 og 17. november 2020 . Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 18. august og 5. december 2019 samt 23. december 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

#### *2.4.2. Lighedsgrundsætningen i forhold til bebyggelse i skel*

##### *Klagerens bemærkninger*

Klageren anfører, at der på ejendommen A 3 , 2720 Vanløse, er bygget i skel til koteletben (og nabogrund), og at der er opført bebyggelse tættere på skel end 2,5 m på ejendommene A 1 ,

2720 Vanløse.

#### *Kommunens bemærkninger*

Kommunen henviser til, at der på ejendommene A 1 [REDACTED], 2720 Vanløse, ikke er givet tilladelse til bebyggelse i skel. Kommunen vil på baggrund af klagen undersøge forholdene nærmere, og såfremt der er tale om ulovlige forhold, vil kommunen oprette en lovliggørelsessag med henblik på at lovliggøre forholdet.

Kommunen oplyser, at kommunen på ejendommen A 1 [REDACTED] 2720 Vanløse, i 1989 har givet tilladelse til udhus i skel mod nabo med fravigelse af byggeservitut og bebyggelsesprocent, idet det efter kommunens praksis med hensyn til opførelse af carporte, skure og lignende småbygninger efter en konkret vurdering er muligt at fravige servitutens bestemmelse om afstand til skel. Derudover er der på ejendommen A 1 [REDACTED] 2720 Vanløse, i 1983 givet byggetilladelse til bibeholdelse af en carport og redskabskur i skel.

For så vidt angår ejendommen A 3 [REDACTED], 2720 Vanløse, oplyser kommunen, at der på ejendommen er tinglyst en tilsvarende servitut, som bl.a. fastsætter, at bygninger – hvis retten til sammenbygning ikke benyttes – skal holdes så langt fra nabogrunden, at vinduer kan anbringes derimod (den såkaldte vinduesafstand). Kommunen henviser i den forbindelse til, at formålet med servitutterne er at bibeholde et ensartet, bygningsmæssigt åbent og grønt præg bl.a. ved at regulere bebyggelsesgraden på ejendomme.

Københavns Kommune oplyser desuden, at der i 1974 er givet tilladelse til et halvtag i skel, og at kommunen i 1954 har givet tilladelse til opførelse af et enfamiliehus med facade placeret i naboskel på ejendommen. Kommunen anfører, at der er tale om en ældre udstykning, og at der endvidere er tinglyst en deklaration i 1954, med bestemmelse om at fremtidig bebyggelse på nabogrunden skal holdes 5 m fra skel. Hertil kommer, at området, hvor A 3 [REDACTED], 2720 Vanløse, er beliggende, ikke er sammenligneligt med det område, hvor klagerens ejendom er beliggende. Kommunen henviser til, at området ligger mere end 700 m fra klagerens ejendom, og at der er tale om et område med mere varieret bebyggelse.

Kommunen anfører, at det forhold, at Københavns Kommune i et enkelt tilfælde for adskillige år siden har godkendt, at servitutens bestemmelse om afstand til naboskel blev fraveget til opførelse af et enfamiliehus med facade placeret i naboskel på ejendommen A 3 [REDACTED], 2720 Vanløse, efter kommunens opfattelse ikke bevirker, at kommunen dermed for fremtiden har fortabt retten til at kræve servituten eller tilsvarende servitutter overholdt.

Kommunen bemærker desuden, at de privatretlige servitutter, som er tinglyst på ejendommen A 2 [REDACTED], 2720 Vanløse, og tilsvarende servitutbestemmelser i øvrigt har været håndhævet af kommunen siden 1954 i byggesagsbehandlingen.

Ejendommene er således ikke sammenlignelige med den aktuelle ejendom.

#### *2.4.3. Øvrige klagepunkter*

##### *Lysforhold og indbliksgener*

Klageren er uforstående over for, at udstykningen kan have indvirkning på lysforhold og indbliksgener ift. ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse, idet koteletbenet, som er en fælles adgangsvej, ikke vil blive bebygget, da det er en fælles adgangsvej.

Klageren anfører desuden, at der ikke forinden byggetilladelsen kan tages stilling til lysforhold og indbliksgener til nabobebyggelser, som støder op til den ansøgte udstykkede grund (delnr. 2), idet det ikke er muligt at få tegnet et hus, før der er fastsat mål på grunden.

##### *Byggelovgivningen*

Klageren anfører, at 2/3 af grundene på A 1 har grundstørrelser på mindre end 700 m<sup>2</sup>, som er den mindst mulige grundstørrelse efter bygningsreglementets § 173, hvorfor det er sædvanligt at dispensere for grundstørrelsen i området. Klageren henviser i den forbindelse til en række adresser. Karakteren for området bliver således ikke anderledes efter den ansøgte udstykning.

### **3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

#### **3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse**

##### *3.1.1. Generelt om Planklagenævnets kompetence*

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.<sup>2</sup>

Det er således en forudsætning for, at Planklagenævnet kan behandle klagen, at der er truffet en afgørelse efter planloven, og det vil i givet fald være et retligt spørgsmål, om kommunen har haft hjemmel i planloven til at træffe afgørelsen.

##### *3.1.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til kompetence i den konkrete sag*

Planklagenævnet opfatter kommunens afgørelse i den konkrete sag på den måde, at kommunen har besluttet at håndhæve servitutbestemmelsen om afstand til skel i form af et forbud efter planlovens § 43.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af afgørelsen, at udstykningen ikke må gennemføres, da det medfører, at den eksisterende bygning placeres i skel, hvilket er i strid med servituten. Herudover fremgår det, at afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 43.

<sup>2</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

### *3.1.3. Planklagenævnets prøvelse i sagen*

Planklagenævnet har mulighed for, og efter omstændighederne pligt til, at inddrage andre forhold end dem, der er klaget over. Dette kan være relevant, hvor dele af kommunens afgørelse, der ikke er påklaget, lider af åbenbare og væsentlige retlige mangler, herunder tilsidesættelse af grundlæggende forvaltningsretlige grundsætninger.

I denne sag har Planklagenævnet fundet anledning til at efterprøve, om der er sket varsling og partshøring.

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at håndhæve servituten, herunder om servituten har et indhold, som kan håndhæves efter planlovens § 43.
- Om kommunen har overholdt almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder lighedsgrundsætningen.
- Om kommunen har overholdt reglerne for sagsbehandling, herunder reglerne om varsling og forvaltningslovens regler om partshøring.

### *Hensigtsmæssighed*

Om kommunen i det konkrete tilfælde vil håndhæve en privatretlig servitut er imidlertid en skønsmæssig afgørelse, som Planklagenævnet ikke kan tage stilling til. Nævnet kan således ikke tage stilling til, om en håndhævelse er rimelig eller hensigtsmæssig, herunder i forhold til en klagers interesser. Nævnet kan som følge heraf ikke tage stilling til det af klageren anførte om, at kommunens skønsmæssige vurdering af generne er forkert, idet udstykningen ikke vil have indvirkning på lysforhold og indbliksgener, jf. afsnit 2.4.3.

### *Forholdet til byggelovgivningen*

Klageren anfører en række klagepunkter vedrørende kommunens afgørelse efter bygningsreglementet, herunder § 173 samt kommunens helhedsvurdering efter § 187 vedrørende lysforhold og indbliksgener, jf. afsnit 2.4.3.

Kommunens afgørelse efter byggelovgivningen og helhedsvurderingen, som er foretaget efter bygningsreglement 2018, vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men forhold efter byggeloven.

Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til forhold efter byggelovgivningen. Hvis en forvaltningsmyndighed modtager en skriftlig henvendelse, som ikke vedrører dens sagsområde, skal myndigheden så vidt muligt videresende henvendelsen til rette myndighed, jf. forvaltningslovens § 7, stk. 2. Planklagenævnet har derfor dags dato videresendt denne afgørelse samt klagen med bilag til Byggeklageenheden v/ Nævnenes Hus, der er rette klageinstans for afgørelser efter byggelovgivningen. Der er ikke dermed taget



stilling til, om Byggeklageenheden har kompetence til at behandle de konkrete forhold.

### **3.2. 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 servituten er formuleret. Har kommunen påtaleret, kan den i stedet vælge at søge servituten 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.

### **3.3. Planklagenævnets vurdering af kommunens afgørelse**

#### *3.3.1. Servituttens indhold*

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

Der kan i en lokalplan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens beliggenhed på grundene, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 6. Planklagenævnet finder derfor, at den relevante servitutbestemmelse i den konkrete sag har et sådant indhold, at den kan håndhæves efter planlovens § 43.

Overtrædelse af et forbud eller et påbud efter planlovens § 43 er omfattet af planlovens straffebestemmelser i forhold til ejere og brugere. Det er derfor en forudsætning for et påbud eller et forbud, at der er tale om en servitutbestemmelse, hvis overholdelse utvivlsomt er af interesse for det offentlige, og at der ikke er rimelig tvivl om, at servituten er tilsidesat. Planlovens § 43 kan således kun finde anvendelse til håndhævelse af en servitutbestemmelse, hvis den er klart og præcist formuleret.

#### *Servituttens punkt 3*

Den konkrete servitutbestemmelse fastsætter, at en bygning, såfremt den ikke sammenbygges med en bygning på nabogrunden, skal placeres så langt fra nabogrunden, at ”vinduer kan anbringes derimod”.

Planklagenævnet er af den opfattelse, at en servitutbestemmelse fra 1908 med en sådan ordlyd må fortolkes i overensstemmelse med den dagældende bygge Lovgivning, bygningslov for Staden København nr. 77 af 12. april 1889. Det fremgik af denne lov, § 22, litra d, at afstandskravet for vinduer mod

nabogrund skulle beregnes som 3 alen (= 1,88 m) med tillæg af ¼ af bygningshøjden.<sup>3</sup>

Formuleringen om, at bygningen skal ”holdes saa langt fra Nabogrund, at Vinduer kan anbringes derimod”, må således forstås på den måde, at der skal være en afstand mellem bygningen og naboskel, som lever op til ovennævnte afstandskrav.

Bestemmelsen skelnede ikke mellem naboskel mod indkørsler eller bebyggede arealer.

Den ansøgte udstykning medfører, at facaden på den eksisterende bygning på ejendommen (delnr. 1) placeres i skel ved koteletbenet mod den ansøgte udstykkede ejendom (delnr. 2). I den konkrete sag vil afstandskravet derfor ikke være overholdt.

#### *Servitutens punkt 9*

Den konkrete servitutbestemmelse fastsætter, at en bygning, såfremt den ikke sammenbygges med en bygning på nabogrunden, skal placeres 2,5 m fra nabogrunden.

Den ansøgte udstykning medfører, at den eksisterende bygning på ejendommen (delnr.1) placeres i skel ved koteletbenet mod den ansøgte udstykkede ejendom (delnr.2), dvs. mindre end 2,5 m fra naboskel.

Da ingen af de to bestemmelser er overholdt, har kommunen haft hjemmel i planlovens § 43 til at nedlægge forbud mod den ansøgte udstykning.

#### *3.3.2. Lighedsgrundsætningen*

Klageren har henvist til, at der på flere af ejendommene i området er opført bebyggelse tættere på skel end 2,5 m, jf. afsnit 2.4.2.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

<sup>3</sup> Der henvises også til Planklagenævnets afgørelse af 29. oktober 2019 i 18/07702, hvor nævnet tog stilling til en lignende servitutbestemmelse. Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

A 1 [REDACTED], 2720 Vanløse

Kommunen har oplyst, at den har valgt ikke at håndhæve servituten på ejendommen A 1 [REDACTED] 2720 Vanløse, i forbindelse med opførelsen af et udhus i skel mod nabo, ligesom at kommunen har givet byggetilladelse til bibeholdelse af en carport og redskabskur i naboskel på ejendommen A 1 [REDACTED] 2720 Vanløse.

Planklagenævnet finder ikke, at der er tale om forhold, som i det væsentlige svarer til det, som klageren har ansøgt om, allerede fordi der ikke er tale om beboelse. På den baggrund finder nævnet ikke, at kommunens håndhævelse af servitutbestemmelsen i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren som følge af kommunens beslutninger i forhold til A 1 [REDACTED], 2720 Vanløse.

A 3 [REDACTED], 2770 Vanløse

Kommunen har oplyst, at kommunen har valgt ikke at håndhæve servituten på ejendommen A 3 [REDACTED], 2720 Vanløse, i forbindelse med etablering af et halvtag i skel. Kommunen har desuden oplyst, den i 1954 har givet tilladelse til opførelse af et enfamiliehus med facade placeret i naboskel på ejendommen. Kommunen henviser i den forbindelse til, at der er tale om et enkeltstående tilfælde for adskillige år siden, og at tilsvarende servitutter i hvert fald siden 1954 er blevet håndhævet af kommunen.

For så vidt angår halvtaget i skel, finder Planklagenævnet ikke, at der er tale om forhold, som i det væsentlige svarer til det, som klageren har ansøgt om, allerede fordi der ikke er tale om beboelse.

For så vidt angår tilladelse til opføre et enfamiliehus med facade i skel, lægger nævnet vægt på kommunens oplysning om, at kommunen siden 1954 har håndhævet servitutbestemmelser om afstand til skel. Planklagenævnet finder derfor ikke, at kommunens afslag i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren som følge af forholdene på A 3 [REDACTED], 2720 Vanløse.

A 1 [REDACTED], 2720 Vanløse

Kommunen har oplyst, at der umiddelbart ikke givet tilladelse til bebyggelse i skel, og at kommunen på baggrund af klagen vil undersøge forholdene nærmere, og såfremt der er tale om ulovlige forhold, vil kommunen oprette en lovliggørelsessag med henblik på at lovliggøre forholdet.

Planklagenævnet lægger på denne baggrund til grund, at kommunen undersøger forholdene nærmere og vil følge op herpå.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at kommunens håndhævelse i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren som følge af forholdene på A 1 [REDACTED], 2720 Vanløse.

### 3.3.3. 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 servitutten. Planklagenævnet bemærker, at dette krav efter nævnets opfattelse ikke kun gælder i forhold til påbud, men også i forbindelse med forbud. Der henvises i den forbindelse til det tilsvarende krav om partshøring i form af et varsel, som gælder i forhold til forbud efter planlovens § 12.<sup>4</sup>

Kommunen har ikke partshørt i form af et varsel i forbindelse med forbuddet mod den ansøgte udstykning, hvilket nævnet finder er en væsentlig retlig mangel. Forbuddet er derfor ugyldigt.

### 3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 7. juni 2019 (benævnt afslag på ansøgning om udstykning) efter servitut i forhold til udstykning af en grund fra ejendommen A 2 , 2720 Vanløse.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>5</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

### 3.5. Bemærkninger til kommunens eventuelle nye behandling af sagen

Såfremt kommunen ønsker at meddele forbud efter servitutten på ny, skal det ske i overensstemmelse med følgende:

- Der skal ske partshøring i form af et varsel, jf. afsnit 3.3.3 ovenfor.
- Der skal gives en begrundelse i overensstemmelse med forvaltningslovens § 24. Begrundelsen skal have sammenhæng med den konkrete bestemmelse, der håndhæves, sammenholdt med de konkrete forhold i sagen. Hvis kommunen lægger vægt på, at der skal være god afstand mellem bebyggelser, bør kommunen forklare, hvordan overholdelsen af servitutens bestemmelse om afstand til skel i den konkrete sag, hvor det relevante skel vender mod en indkørsel, bidrager til at sikre afstand mellem bebyggelser.

<sup>4</sup> Vejledning nr. 9756 af 15. maj 2008 om kommuneplanlægning, afsnit G.2.2 og G.2.3.

<sup>5</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

#### **4. Gebyr**

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