

MRF 2021.250

Planklagenævnets afgørelse af 27. august 2021, j.nr. 20/06277

Ophævet kommunes forbud i april 2021 efter planlovens § 43 mod at opføre et enfamiliehus i strid med tilstandsservitut fra 1959, da kommunen i juni 2021 havde vedtaget en lokalplan, der aflyste servituten.

Sagen drejede sig om E's ansøgning om tilladelse til at opføre et enfamiliehus inkl. kælder, overdækning og udhus på sin ejendom, der var omfattet af en tinglyst servitut fra 1959 om byggefelter. Det fremgik bl.a. af servitutens § 3, at bygningerne skulle placeres inden for de på et vedlagt rids fremhævede dele af parcellerne. Aalborg Kommune meddelte i april 2020 i medfør af planlovens § 43 afslag til det ansøgte med henvisning til, at det ansøgte enfamiliehus var i strid med servituten, idet ca. 96 m² af huset ønskedes placeret uden for byggefeltet. Denne afgørelse blev påklaget af E. I juni 2021 vedtog kommunen imidlertid endeligt lokalplan nr. 3-3-119, Boliger,

Bundgårdsvej, Hasseris, som bl.a. omfattede E's ejendom, og som aflyste servituten af 1959. Planklagenævnet (formanden) fandt, at kommunens vedtagelse af lokalplanen var af afgørende betydning, idet lokalplanen ophævede den servitut, som havde dannet grundlag for kommunens forbud efter planlovens § 43. Såfremt E valgte at bygge i strid med forbuddet, ville kommunen således ikke lovligt kunne give et påbud om fysisk lovliggørelse med hjemmel i servituten og planlovens § 43. Da forbuddet dermed ikke længere var aktuelt, ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse.

Kommentar: Afgørelsen må tiltrædes, men Aalborg Kommunes brug af forbud efter planlovens § 43 giver anledning til en enkelt yderligere bemærkning. Hvis en kommune meddeler forbud efter planlovens § 43 for at håndhæve en privatretlig servitut, skal det være begrundet i planlægningsmæssige hensyn, og denne betingelse er vanskelig at opfylde, hvis kommunalbestyrelsen på det tidspunkt, hvor forbuddet meddeles, har sendt et forslag til lokalplan, der vil ophæve servituten, i høring, hvilket må have været tilfældet i denne sag.

Afgørelse I klagesag om Aalborg Kommunes afgørelse efter servitut i forhold til placering af enfamiliehus på A2, Aalborg

20/06277

Aalborg Kommune traf den 23. april 2020 afgørelse efter servitut i forhold til placering af et ansøgt enfamiliehus på ejendommen A1, 9000 Aalborg.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen, da afgørelsen er uaktuel. Det betyder, at afgørelsen ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servituten

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A1, 9000 Aalborg. Der er på ejendommen ansøgt om at opføre et enfamiliehus inkl. kælder, overdækning og udhus, som efter det oplyste ønskes opført delvist uden for et tinglyst byggefelt.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration tinglyst den 26. november 1959 om byggefelter (herefter kaldet servituten).

Det fremgår bl.a. af servituttens § 3, pkt. 3 at:

Bygningerne på, matr. nr. ene F10, F9, F8, F7, F6, F5, F4, F3, F2, F1, skal placeres indenfor de på vedhæftede rids med krydsskravering fremhævede dele af parcellerne. [...]

1.2. Sagens forløb

Aalborg Kommune traf den 23. april 2020 afgørelse efter servitut i forhold til placering af et ansøgt enfamiliehus på ejendommen A1, 9000 Aalborg.

Det fremgik af afgørelsen, at det ansøgte enfamiliehus var i strid med servitutens § 3, pkt. 3, idet ca. 96 m² placeres uden for byggefeltet.

Aalborg Kommune vedtog den 21. juni 2021 endeligt lokalplan nr. 3-3-119, Boliger, Bundgårdsvej, Hasseris, som bl.a. opfatter ejendommen A1, 9000 Aalborg. Lokalplanen blev offentliggjort den 25. juni 2021 og aflyser servitutten af 26. november 1959.

1.3. Klagen

I sagen indgår bl.a. klagen af 2. maj 2020.

Planklagenævnet modtog klagen den 4. juni 2020 fra kommunen.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

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

Planklagenævnet tillægger det afgørende betydning for behandlingen af sagen, at kommunen har vedtaget lokalplan nr. 3-3-19, Boliger, Bundgårdsvej, Hasseris, der ophæver servitutten, som kommunen har nedlagt et forbud efter med hjemmel i planlovens § 43. Såfremt klageren vælger at bygge i strid med forbuddet, vil kommunen således ikke lovligt kunne give et påbud om fysisk lovliggørelse med hjemmel i servitutten og planlovens § 43.

Idet forbuddet efter planlovens § 43 således ikke længere er aktuelt, ophæver Planklagenævnet Aalborg Kommunes afgørelse af 23. april 2020 efter servitut i forhold til placering af et ansøgt enfamiliehus på ejendommen A1, 9000 Aalborg.

3. Afsluttende bemærkninger

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.
[2]

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. 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:

20/06277

Dato:

27. august 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>)