

MRF 2021.254

Planklagenævnets afgørelse af 7. september 2021, j.nr. 20/06101

Afslag på ansøgning om bibeholdelse af cykelskur opført i strid med servitut meddelt med henvisning til planlovens § 43 udgjorde et påbud, da der var varslet påbud om fysisk lovliggørelse, og da der i afgørelsen var fastsat en frist herfor. Påbuddet ophævet og hjemvist, da det alene var meddelt til en enkelt beboer som bruger og ikke til ejerforeningen, som ejede ejendommen.

Sagen omhandlede Københavns Kommunes afgørelse efter servitut i forhold til et cykelskur på 12 m², som var placeret ca. 6,2 meter fra vejmidten på en ejendom beliggende i København NV. Ejendommen var omfattet af en tinglyst servitut fra 1920 om placering af bebyggelse, hvori det bl.a. var bestemt, at bygningerne skulle holdes mindst 15 alen (9,415 meter) fra tilstødende vejes midterlinjer. Kommunen varslede i november 2018 påbud om lovliggørelse, hvoraf fremgik, at cykelskurets placering var i strid med servitutens krav om afstand til vejskel, og at kommunen agtede at give et påbud, ligesom der var fastsat en frist for at indsende eventuelle bemærkninger til sagen. Kommunen traf herefter i oktober 2019 en afgørelse benævnt ”afslag på ansøgning om bibeholdelse af cykelskur”, som var adresseret til E, der ejede en lejlighed i den ejerforening, som var ejer af ejendommen. Afgørelsen var begrundet med, at fravigelse af servitutten ikke ville være forenelig med servitutbestemmelsens hensigt om at opretholde villavejen med et åbent og grønt præg uden egentlig bebyggelse, hvor det udlagte vejareal var forudsat ubebygget og anlagt som have. Afgørelsen blev påklaget af E, der bl.a. anførte, at cykelskuret havde været opført i over 20 år, hvorfor kommunen havde fortabt retten til at kræve lovliggørelse, og at der på en række naboejendomme var opført tilbygninger, garager, cykelskure, carporte, mv., som lå helt eller delvis på udlagt vejareal, hvorfor afgørelsen var i strid med lighedsgrundsætningen. Kommunen bemærkede hertil, at afgørelsen, selv om den var truffet med hjemmel i planlovens § 43, ikke havde karakter af påbud. Planklagenævnet (formanden) lagde indledningsvis til grund, at der var tale om en privatretlig servitut. Nævnet bemærkede herefter, at et ”afslag på ansøgning om bibeholdelse af cykelskur” i strid med en servitut, må betragtes som en afgørelse om, at der ikke kan gives tilladelse til noget, der ellers efter planloven er ulovligt (f.eks. dispensation fra lokalplan). Dette er imidlertid ikke tilfældet i sager om håndhævelse af privatretlige servitutter efter planloven, da en indretning, der er i strid med en privatretlig servitut, er

lovlig efter planloven, indtil der gyldigt er meddelt et påbud efter planlovens § 43, og fristen for opfyldelse af dette er udløbet. Et servitutstridigt forhold kræver derfor ikke retlig lovliggørelse. Nævnet afviste dermed, at et ”afslag” efter planlovens § 43 kan betragtes som ”det mindre i det mere” i forhold til et påbud eller forbud. Planklagenævnet lagde herefter til grund, at kommunen med afgørelsen havde besluttet at håndhæve servitutten i form af et påbud efter planlovens § 43. Nævnet henviste i den forbindelse til, at der i afgørelsen var fastsat en frist for fysisk lovliggørelse, at afgørelsen var truffet med henvisning til planlovens § 43, at der var varslet påbud om lovliggørelse, og at det ikke var afgørende, at der ikke var brugt ordet ”påbud” i afgørelsen. Ved vurderingen af, hvorvidt kommunen havde fortabt retten til at kræve lovliggørelse som følge af indrettelseshensyn, lagde nævnet til grund, at cykelskuret havde været opført på ejendommen siden 1997. Cykelskuret havde derved været opført i ca. 9 år, da kommunen indledte sagen i 2006. Nævnet fandt, at tidsrummet var for kort til, at det var egnet til at give E berettigede forventninger om, at kommunen ikke ville håndhæve servitutten. Nævnet fandt således ikke, at der forelå indrettelseshensyn, der begrænsede kommunens mulighed for at kræve cykelskuret fjernet. For så vidt angik lighedsgrundsætningen bemærkede nævnet, at kommunen havde oplyst, at denne havde praksis for at fravige servitutten i forhold til carporte i åbne, lette konstruktioner. Nævnet fandt dog ikke, at der var tale om forhold, som idet væsentligste svarede til et cykelskur. Kommunen havde endvidere oplyst, at denne havde vejledt klageren om muligheden for at anmelde konkrete forhold på konkrete ejendomme, og såfremt kommunen modtog sådanne konkretiserede anmeldelser, ville kommunen indlede undersøgelse og lovliggørelse af de ulovlige forhold. Nævnet fandt derfor ikke, at de i klagen anførte bygningstyper på naboejendommene var udtryk for, at kommunen havde besluttet ikke at håndhæve servitutten i disse tilfælde. Nævnet fandt herefter ikke, at kommunens håndhævelse i den aktuelle sag var

udtryk for usaglig forskelsbehandling af E. Da påbuddet imidlertid ikke var adresseret og sendt til ejerforeningen, som ejer af arealet, men alene til beboeren, E, som bruger af arealet, fandt

nævnet, at påbuddet led af en væsentlig mangel, hvilket bevirkede, at påbuddet var ugyldigt. Planklagenævnet ophævede herefter afgørelsen.

Kommentar: Planklagenævnets bemærkninger om, at overtrædelse af en privatretlig servitut ikke udgør en overtrædelse af planlovens § 43, før der gyldigt er meddelt påbud, og fristen for opfyldelse af påbuddet er udløbet, er i overensstemmelse med øvrig praksis og må tiltrædes. Men det forekommer på denne baggrund noget inkonsistent, at retsfortabende passivitet beregnes ud fra den praksis, som Planklagenævnet har for ulovlige forhold. Hvis et skur opført i modstrid med en servitut ikke er samtidig er i modstrid med et påbud efter planlovens § 43, er der ikke tale om et ulovligt forhold efter planloven. Selv om kommunen efter planlovens § 43 har hjemmel til ved påbud ”at sikre overholdelsen af en servitutbestemmelse”, der kan reguleres ved lokalplan, er forholdet frem til, at der er meddelt påbud efter § 43, mere beslægtet med planlovens § 14 om forbud end med overtrædelse af en lokalplan, da der netop ikke er tale om en overtrædelse af planloven. Hvis kommunen har meddelt byggetilladelse til servitutovertrædelsen, vil dette således i alle tilfælde afskære kommunen fra at meddele påbud efter § 43, jf. MAD 2015.553 Nmk. Hvor der er tale om servitutstridige indretninger, der ikke kræver byggetilladelse, må planlovens § 43 forstås på den måde, at kommunen har mulighed for at meddele påbud efter forholdet er etableret. Et sådant påbud må imidlertid meddeles inden for rimelig kort tid, jf. nogle af de samme hensyn, der begrundet Planklagenævnets fortolkning af 1-årsfristen i planlovens § 14 (se **MRF 2021.263 Pkn**), hvor argumentet er, at når kommunen ikke har fundet det nødvendigt at regulere et forhold ved lokalplan, er udgangspunktet, at ejeren lovligt kan disponere i forhold til planloven. Dette begrundet, at hvis en kommune i flere år ikke har reageret med § 43-påbud over for servitutovertrædelsen, er der som udgangspunkt indtrådt retsfortabende passivitet i forhold til anvendelsen af § 43. Se uddybende Evald: Servitutretten, 2021, s. 193 ff. og Pagh: Fast ejendom – regulering og køb, 3. udg., 2017, s. 200 f.

Afgørelsen indeholder imidlertid også et andet aspekt, nemlig at hvis en servitutstridig indretning er etableret af en bruger af en fast ejendom, skal påbud om at bringe det servitutstridige forhold til ophør, meddeles både til ejeren og brugeren, jf. planlovens § 43. Meddeles påbuddet kun til brugeren af ejendommen, vil påbuddet alene af denne grund være ugyldigt, hvilket er helt i overensstemmelse med fast praksis.

Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse efter servitut i forhold til placering af cykelskur på A13, København NV

20/06101

Københavns Kommune traf den 28. oktober 2019 afgørelse (benævnt afslag på ansøgning om bibeholdelse af cykelskur) efter servitut i forhold til et opført cykelskur på ejendommen A12 og A11, 2400 København NV.

Afgørelsesadressaten 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 klageren havde berettigede forventninger som følge af myndighedspassivitet og/eller indrettelseshensyn.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.
- Om kommunen har overholdt reglerne for sagsbehandling, herunder om påbuddet er sendt til rette adressat.

Planklagenævnet kan ikke behandle det øvrige klagepunkt i sagen.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servituten

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A12 og A11, 2400 København NV. På ejendommen er der efter det oplyste opført et cykelskur på 12 m², som er placeret ca. 6,2 m fra vejmidten.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en servitut tinglyst den 15. november 1920 om placering af bebyggelse (herefter kaldet servituten).

Følgende fremgår bl.a. af servituten:

3. Bygningerne skulle holdes mindst 9,415 m (15 Alen) fra tilstødende Vejes Midtlinier. [...]

Københavns Kommune gav den 4. maj 2006 lovliggørende byggetilladelse til en opført carport på ca. 108 m² på ejendommen A12 og A11, 2400 København NV. Det fremgik bl.a. af afgørelsen, at der på ejendommen – foruden carporten – var opført et ulovligt cykelskur i strid med servituttens pkt. 3, og at kommunen betragtede cykelskuret som omfattet af ansøgningen. Kommunen gav herefter med henvisning til servituten afslag på bibeholdelse af det opførte cykelskur.

Kommunen varslede den 27. november 2018 påbud om lovliggørelse af cykelskuret på ejendommen. Det fremgik af varslet, at cykelskurets placering er i strid med servituttens krav om afstand til vejskel. Det fremgik desuden, at kommunen agtede at give et påbud og fastsatte en frist for at indsende evt. bemærkninger til sagen.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Københavns Kommune traf den 28. oktober 2019 afgørelse (benævnt afslag på ansøgning om bibeholdelse af cykelskur) efter servitut i forhold til et opført cykelskur på ejendommen A12 og A11, 2400 København NV.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at fravigelsen fra servituten ikke vil være forenelig med bestemmelsens hensigt om at opretholde villavejen med et åbent og grønt præg uden egentlig bebyggelse, idet det udlagte vejareal forudsættes ubebygget og anlagt som have. Det fremgik desuden, at kommunens bemyndigelse til at fravige servituttens bestemmelse om afstand til vejmidte alene gælder for én enkelt carport af let og åben konstruktion.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra ejeren af ejendommen: Klagen af 22. november 2019 samt yderligere bemærkninger af 4. juli og 29. august 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 28. maj 2020 og 16. juli 2021.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 28. maj 2020.

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

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1. Generelt om Planklagenævnets kompetence

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

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

2.1.2. Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse af 28. oktober 2019 og kompetence i den konkrete sag

Københavns Kommune har i klagesagen gjort gældende, at kommunen er af den opfattelse, at afgørelser efter planlovens § 43 ikke nødvendigvis har/skal have karakter af påbud eller forbud, men at der – som det mindre i det mere – kan træffes en afgørelse om afslag (som ikke også er et påbud eller forbud), hvilket også er tilfældet i den aktuelle sag.

Generelt om håndhævelse af servitutter

Planklagenævnet bemærker indledningsvis, at håndhævelse af servitutter, jf. planlovens § 43, adskiller sig juridisk fra håndhævelse af lokalplaner og vilkår efter planloven, jf. planlovens § 51.

Efter Planklagenævnets opfattelse kan privatretlige servitutter ikke håndhæves over for borgerne efter planloven, bortset fra i de situationer, som er udtrykkeligt nævnt i planloven § 43. Nævnet finder således, at planlovens § 43 har karakter af en fravigelse fra det almindelige juridiske udgangspunkt, som går ud på, at privatretlige servitutter skal håndhæves i et privatretligt regi, om nødvendigt ved søgsmål ved domstolene. Bestemmelsen i § 43 kan således efter nævnets opfattelse ikke fortolkes udvidende.

Planklagenævnet finder desuden, at et "afslag på ansøgning om bibeholdelse af cykelskur" som følge af en ansøgning om dispensation, må betragtes som en afgørelse om, at der ikke kan gives en tilladelse eller dispensation til noget, der efter planloven er ulovligt (f.eks. et forhold, som er i strid med en lokalplan). Det er ikke tilfældet i sager om håndhævelse af privatretlige servitutter efter planloven. Et forhold, der er i strid med en privatretlig servitut, er *lovligt* efter planloven og forudsætter derfor ikke retlig lovliggørelse. Nævnet mener således ikke, at et "afslag" efter planlovens § 43 kan betragtes som "det mindre i det mere" i forhold til et påbud eller forbud.[1]

En kommune kan dog eventuelt vælge over for borgeren at tilkendegive, at et bestemt forhold efter kommunens opfattelse *er i strid med servitутten* (hvilket ikke er en afgørelse efter § 43) og eventuelt også tilkendegive, at kommunen påtænker at nedlægge et påbud eller forbud, hvis adressaten ikke på eget initiativ bringer forholdet til ophør (hvilket heller ikke er en afgørelse efter § 43, men efter omstændighederne kan udgøre en partshøring i form af et varsel i forhold til det kommende påbud/forbud). Sådanne tilkendegivelser udgør ikke afgørelser efter planloven og kan derfor ikke påklages til Planklagenævnet. Hvis en kommune ønsker at komme med sådanne tilkendegivelser, uden samtidig at give et påbud eller forbud, skal det dog fremstå tilstrækkelig klart til, at borgerne kan forstå, hvad tilkendegivelsen betyder for deres retsstilling.

I forhold til, om en tilkendegivelse må opfattes som en *tilkendegivelse*, jf. ovenfor, der ikke kan påklages til Planklagenævnet, eller som et påbud efter planlovens § 43, lægger nævnet navnlig vægt på, om formuleringen er egnet til at give adressaten det indtryk, at kommunen *pålægger adressaten en pligt* til at bringe det ulovlige forhold til ophør. Dette vil navnlig være tilfældet, hvis der opstilles en bestemt frist for, hvornår forholdet skal være fjernet/ophørt. Hvis kommunens henvendelse betegnes som et "påbud", vil det normalt også forstærke adressatens indtryk af, at adressaten pålægges en pligt. Det samme gælder, hvis der er henvist til reglerne om straffeansvar for overtrædelse af påbuddet. Det er dog ikke efter nævnets opfattelse afgørende, da andre formuleringer også kan være egnede til at give adressaten det indtryk, at adressaten pålægges en pligt.

En adressat, som modtager et brev fra kommunen med en meddelelse om, at et bestemt forhold er i strid med en servitut, en tidsfrist for at fjerne forholdet, og ingen yderligere forklaring på, hvordan brevet skal forstås, kan meget vanskeligt opfatte brevet på anden måde end som en offentligretlig afgørelse om, at forholdet skal fysisk lovliggøres, det vil sige et påbud.

Kommunerne henviser i øvrigt ikke altid til straffebestemmelser i deres påbud, og nævnet har ikke i hidtidig praksis anset det for en gyldighedsbetingelse for et påbud.

Den konkrete sag

Planklagenævnet opfatter kommunens afgørelse i den konkrete sag på den måde, at kommunen har besluttet at håndhæve servitutbestemmelsen om, at bygninger på grunden skal holdes mindst 9,415 m (15 alen) fra tilstødende vejes midte i form af et påbud efter planlovens § 43.

Nævnet lægger herved vægt på, at det fremgår af afgørelsen, at cykelskuret skal lovliggøres fysisk ved at blive fjernet inden den 28. januar 2020. Herudover fremgår det, at afgørelsen er truffet efter planlovens § 43. Nævnet finder det ikke afgørende, at der ikke er brugt ordet "påbud" eller henvist til, at der er strafansvar, hvis cykelskuret ikke fjernes.

Nævnet bemærker, at hvis det var kommunens hensigt blot at oplyse om, at servitutten ikke var overholdt, men ikke at håndhæve den (i denne sag i form af et påbud), burde dette fremgå tydeligt, f.eks. med en henvisning til, at hvis adressaten ikke på eget initiativ fysisk lovliggjorde cykelskuret, ville der blive indledt en sag om fysisk lovliggørelse/påbud, eventuelt kombineret med en partshøring i form af et varsel. Kommunen har den 27. november 2018 varslet et påbud om fysisk lovliggørelse af det opførte cykelskur.

Planklagenævnet anser således kommunens tilkendegivelse som en afgørelse om påbud efter planlovens § 43, og nævnet har således kompetence til at behandle klagen.

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 påbuddet er sendt til rette adressat.

2.1.3. Hensigtsmæssighed

Om kommunen i det konkrete tilfælde vil håndhæve en privatretlig servitut er 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 klageren er uenig i kommunens skønsmæssige vurdering af, at cykelskuret ikke mindsker området's åbne og grønne præg.

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 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.

Servitutter er ikke omfattet af kommunens tilsynspligt efter planlovens § 51. Det betyder, at kommunen ikke har pligt til – som det er tilfældet med lokalplaner – at påse, at privatretlige servitutter er overholdt. Et servitutstridigt forhold er desuden først ulovligt efter planloven, når kommunen har nedlagt et forbud eller påbud med hjemmel i § 43. Der er således ikke en pligt til at ansøge om dispensation fra en privatretlig servitut.

2.3. Servitutens 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.

Servituten fastsætter i pkt. 3, at bygninger på grunden skal holdes mindst 9,415 m (15 alen) fra tilstødende vejes midte.

Der er ansøgt om at bibeholde et opført cykelskur, som er placeret ca. 6,2 m fra vejmidten, hvilket er i strid med servituten. Kommunen har således haft hjemmel til at håndhæve servituten i forhold til cykelskurets placering.

2.4. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse

2.4.1. Klagen

Klageren anfører, at cykelskuret har været opført i over 20 år.

Planklagenævnet opfatter klagen på den måde, at klageren mener, at kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse som følge af indrettelseshensyn.

2.4.2. Generelt om fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse

Kommunen kan fortabe retten til at kræve lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har berettigede forventninger om, at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort.

Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis kommunen er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort (myndighedspassivitet), eller hvis ejeren af andre årsager har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (indrettelseshensyn).

En ejer indtræder i tidligere ejeres retsstilling. Det er således uden betydning, om den aktuelle ejer konkret har været uvidende om, at det pågældende forhold var ulovligt.

Kommunen kan fortabe retten til at kræve lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har berettigede forventninger om, at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort.

Indrettelseshensyn

Selvom en kommune ikke har udvist myndighedspassivitet, kan selve det forhold, at et byggearbejde er udført for meget lang tid siden, medføre en begrænsning i kommunens mulighed for at kræve fysisk eller retlig lovliggørelse, hvis ejeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (indrettelseshensyn). Det er en forudsætning i den forbindelse, at ejeren ikke vidste eller burde have vidst, at byggearbejdet ikke var lovligt (eller krævede tilladelse), f.eks. som følge af et tidligere afslag på landzonetilladelse eller en tinglysning på ejendommen.

I vurderingen af, om sådanne berettigede forventninger afskærer kommunen fra at kræve lovliggørelse, indgår en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, herunder om der er en væsentlig retshåndhævelsesinteresse i den konkrete sag, og om der har været

indsigelser fra beboerne i området. Det indgår også i vurderingen, hvor længe forholdet har bestået. Jo stærkere retshåndhævelsesinteressen er, jo flere år skal der gå, før retten til at kræve lovliggørelse fortabes.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering af indrettelseshensyn

Planklagenævnet lægger på baggrund af sagens oplysninger til grund, at cykelskuret har været opført på ejendommen siden 1997. Cykelskuret har derved været opført i ca. 9 år, da kommunen indledte sagen om håndhævelse af servitutbestemmelsen ift. cykelskuret i 2006.

Planklagenævnet finder ikke, at der i den konkrete situation foreligger indrettelseshensyn, der begrænser kommunens mulighed for at kræve cykelskuret fjernet. Nævnet har lagt vægt på, at der maksimalt er gået ca. 9 år, da kommunen indledte sagen om håndhævelse af servitutbestemmelsen ift. cykelskuret, og at der som udgangspunkt efter nævnets praksis ikke kan påberåbes indrettelseshensyn efter 9 år. Nævnet finder således, at tidsrummet er for kort til, at det er egnet til at give klagerne berettigede forventninger om, at kommunen ikke ville håndhæve servituten.

2.5. Lighedsgrundsætningen

2.5.1. Klagen

Klageren anfører, at der på ejendommene A14, A10, A9, A8, A7, A6, A5, A4, A3, A2 og A1, 2400 København NV, er opført tilbygninger, garager, pyntemure, hønsehuse, cykelskure, carporte, udhuse, drivhuse, mv., som ligger helt eller delvis på udlagt vejareal.

Planklagenævnet opfatter dette som et klagepunkt over, at kommunens afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen.

2.5.2. Generelt om lighedsgrundsætningen

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde 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.

2.5.3. Planklagenævnets vurdering af lighedsgrundsætningen

Carporte

Kommunen har oplyst, at det er kommunens praksis at fravige servitutten (bestemmelsen om at friholde arealerne foran vejudvidelseslinjen) for bebyggelse til én enkelt carport på hver enkelt ejendom i en åben og let konstruktion. I forhold til andre bygningstyper, herunder det opførte cykelskur, som ikke har en åben og let konstruktion, er det derimod kommunens praksis at håndhæve servitutbestemmelsen.

Planklagenævnet bemærker, at kommunens praksis vedrører carporte i åbne, lette konstruktioner. Nævnet finder på den baggrund ikke, at der er tale om forhold, som idet væsentligste svarer til et cykelskur. Nævnet bemærker, at kommunen – i overensstemmelse med kommunens praksis – har undladt at håndhæve servitutbestemmelsen i forhold til den carport, som er opført på ejendommen, jf. afsnit 1.1.

Planklagenævnet finder på den baggrund ikke, at kommunens håndhævelse i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.

Andre bygningstyper

Kommunen har oplyst, at den ikke har pligt til at føre løbende tilsyn med, om privatretlige servitutter er overholdt. Kommunen har derfor vejledt klageren om muligheden for at anmelde konkrete forhold på konkrete ejendomme, og såfremt kommunen modtager konkretiserede anmeldelser, indleder kommunen en undersøgelse og lovliggørelse af de ulovlige forhold på de enkelte ejendomme.

Disse forhold er således ikke udtryk for, at kommunen har besluttet ikke at håndhæve servitutten i forhold de pågældende bygningstyper.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at kommunens håndhævelse i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.

2.6. Rette adressat for påbuddet

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

Det påhviler ejeren af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, jf. planlovens § 63, stk. 1. Hvis det drejer sig om ulovlig brug af en ejendom, påhviler pligten også brugeren. Et sådant lovliggørelsespåbud skal derfor varsles og rettes til både ejeren og brugeren af ejendommen.

Hvis der er flere ejere/brugere, skal der sendes et påbud til samtlige ejere/brugere. Såfremt ejer/bruger af ejendommen er et selskab, skal påbuddet sendes til selskabet med angivelse af selskabets CVR-nr.[2]

Københavns Kommunes påbud af 28. oktober 2019 er ikke adresseret og sendt til ejerforeningen, som er ejer af ejendommen, men alene til en af beboerne, som ejer en lejlighed i ejerforeningen.

Påbuddet lider derfor af en væsentlig mangel, som bevirker, at påbuddet er ugyldigt. Planklagenævnet ophæver på denne baggrund påbuddet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 28. oktober 2019 (benævnt afslag på ansøgning om bibeholdelse af cykelskur) efter servitut i forhold til et opført cykelskur på ejendommen A12 og A11, 2400 København NV.

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.[3] 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 vælg tekst NemKonto inden for ca. en måned.

[1] Der kan dog eventuelt være tale om et afslag efter byggelovgivningen, men dette vedrører ikke planlovens § 43. Desuden kan der træffes en (selvstændig) afgørelse om afslag på retlig lovliggørelse i forhold til lokalplaner, jf. planlovens §§ 18-19, som ikke udgør et påbud efter § 51, afhængig af den konkrete formulering af afgørelsen.

[2] Planklagenævnet henviser til vejledning nr. 9392 af 1. maj 2017 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven, herunder afsnit 3.3.4 om udarbejdelse af påbud. Vejledning kan læses her: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2007/9392> (<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2007/9392>).

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

Sag:

20/06101

Dato:

7. september 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>)