

MRF 2021.370

Planklagenævnets afgørelse af 21. december 2021, j.nr. 21/03710

Ophævet "lovliggørelsespåbud" efter planlovens § 43, da det ikke fremgik af påbuddet, hvordan de omfattede forhold var i strid med servitutten, hvorfor det ikke var muligt at udlede, hvordan forholdene skulle lovliggøres. Der var som følge af mange års verserende sager om de servitutstridige forhold ikke indtrådt myndighedspassivitet.

Sagen vedrørte en række servitutstridige forhold på en ejendom i Frederikshavn Kommune. Der havde siden 1998 verseret sager vedrørende bebyggelsen på ejendommen. I maj 2007 meddelte kommunen påbud til den daværende ejer om at fjerne et redskabsrum, hvilket Naturklagenævnet ophævede og hjemviste i februar 2008. Efter varsel meddelte kommunen i februar 2010 påbud til den daværende ejer "om lovliggørelse af opført udestue, udhus, redskabsrum, overdækning samt plankeværk", idet kommunen henviste til, at indretningerne var i modstrid med bygningsreglementet og/eller servitutten, hvilket efter klage fra ejeren blev ophævet af Naturklagenævnet i marts 2010 grundet manglende partshøring. I juni 2012 meddelte kommunen på ny påbud efter planlovens § 43 om fysisk lovliggørelse af forholdene. Den daværende ejer af ejendommen indbragte kommunens afgørelse for byretten med påstand om ugyldighed og erstatningsansvar, hvor kommunen blev frifundet, idet kommunen dog skulle anerkende, at der var indtrådt retsfortabende passivitet vedrørende enkelte forhold (MAD 2016.463 V). På baggrund af landsrettens dom varslede kommunen i januar 2017 en besigtigelse af ejendommen for at undersøge, hvorvidt der var sket en ændring af forholdene. Den daværende ejer fremsendte i februar 2017 en række spørgsmål til kommunen samt en tegning med forslag til ændringer for at imødekomme landsrettens dom. Kommunen svarede ikke på henvendelsen. Den 1. marts 2017 overtog E ejendommen. Kommunen varslede igen i maj 2018 en besigtigelse af ejendommen og oplyste, kommunen endnu ikke havde truffet afgørelse om lovliggørelse. Kommunen var herefter i dialog med den tidligere og nuværende ejer af ejendommen, og der blev bl.a. i december 2018 afholdt et møde mellem kommunen og den tidligere ejer. Kommunen meddelte den 26. august 2020 påbud til E om lovliggørelse af de servitutstridige forhold på ejendommen med henvisning både til planlovens § 43 samt § 18 og § 51. Påbuddet blev påklaget af E, der bl.a. anførte, at kommunen havde forholdt sig passivt, hvorfor E havde haft grund til at tro, at kommunen ikke ville foretage sig yderligere, og at

påbuddet var i strid med lighedsgrundsætningen, idet kommunen efter landsrettens dom havde oplyst, at den ville indlede lovliggørelsessager i forhold til fem andre ejendomme, som havde afventet dommen, hvilket ikke var sket. Planklagenævnet (formanden) lagde med henvisning til landsrettens afgørelse til grund, at forholdene på ejendommen var i strid med servitutten. Nævnet fandt ikke, at kommunen som følge af forløbet efter landsrettens dom havde fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af myndighedspassivitet. Nævnet lagde herved vægt på, at kommunen den 23. januar 2017, dvs. ca. 4,5 måneder efter dommen, sendte et brev til den daværende ejer, hvoraf fremgik, at kommunen på baggrund af dommen ville foretage en besigtigelse af ejendommen. Derudover lagde nævnet vægt på, at kommunen i perioden fra 2017-2020 flere gange kontaktede E med henblik på at få forholdene lovliggjort. Det forhold, at kommunen ikke svarede på den daværende ejers henvendelse af 21. februar 2017 og først den 14. maj 2018 varslede en ny besigtigelse af ejendommen, kunne ikke føre til et andet resultat, da der havde verseret sager vedrørende de servitutstridige forhold på ejendommen gennem mange år, ligesom sagen havde været behandlet i flere retsinstanser. Både den daværende og nuværende ejer havde dermed været vidende om, at kommunen ønskede at håndhæve servitutten. Nævnet bemærkede herefter, at servitutter ikke er omfattet af kommunens tilsynspligt efter planlovens § 51, hvorfor kommunen ikke har pligt til at påse overholdelsen heraf. Nævnet bemærkede endvidere, at et servitutstridigt forhold først er ulovligt, når kommunen har nedlagt et forbud eller påbud med hjemmel i § 43. Nævnet havde derfor overvejet, om kommunens henvisning til planlovens § 18 og § 51 betød, at kommunen havde været i en retsvildfarelse om, at kommunen var forpligtet til at håndhæve servitutten. På baggrund af sagens lange forløb fandt nævnet dog ikke grundlag for at antage, at kommunen havde været i en retsvildfarelse. Da kommunen havde nævnt planlovens § 43 i afgørelsen, fandt nævnet ikke, at det forkerte hjemmelsgrundlag i form af henvisningen til §§ 18 og 51 udgjorde en

væsentlig retlig mangel. Nævnet fandt imidlertid, at påbuddet ikke var tilstrækkeligt præcist, da det alene fremgik, hvilke servitutbestemmelser de enkelte forhold var i strid med, mens det ikke var beskrevet, hvordan forholdene var i strid med servitutbestemmelserne. Det var således ikke muligt at udlede, hvordan forholdene skulle lovliggøres, herunder om bebyggelsen skulle fjernes helt, eller om den evt. kunne bibeholdes med en anden udformning, ydre fremtræden eller placering. Påbuddet led dermed af en væsentlig retlig mangel,

som bevirkede, at påbuddet var ugyldigt. Nævnet fandt det ikke muligt at vurdere, om der på de fem ejendomme, hvis lovliggørelsessager havde afventet landsrettens dom, var tale om forhold, som var så ens, at der skulle være en saglig og planlægningsmæssig begrundelse for at nå til forskellige resultater. Nævnet overlod derfor spørgsmålet om, hvorvidt afgørelsen var i strid med lighedsgrundsætningen, til kommunens nye behandling af sagen. Planklagenævnet ophævede herefter påbuddet.

Kommentar: Afgørelsen og sagsforløbet er et eksempel på, hvordan misforståelser af planlovens § 43 kan sætte sig dybere spor i et længere sagsforløb. I den i Planklagenævnets omtalte landsretsdom i MAD 2016.463 V var der procederet på, om et lovliggørelsespåbud efter planlovens § 43 var ugyldigt pga. retsfortabende passivitet, men der blev ikke stillet spørgsmål ved, om betegnelsen "lovliggørelsespåbud" var korrekt. Som Planklagenævnet anfører i denne afgørelse, er en overtrædelse af en privatretlig servitut ikke udtryk for et ulovligt forhold, før der gyldigt er meddelt påbud efter § 43, og da Planklagenævnet med denne afgørelse fastslog, at påbuddet var ugyldigt, er der ikke tale om et ulovligt forhold. Det er som følge heraf uheldigt, at Planklagenævnet uden videre overfører de almindelige principper for retsfortabende passivitet ved myndighedernes administrative håndhævelse på et forhold, der netop ikke kan være ulovligt, når Planklagenævnet har ophævet påbuddet efter planlovens § 43, hvilket i øvrigt er en gentagelse af Naturklagenævnets ophævelse af § 43-påbuddet i samme sag i 2008 og 2010. Derimod forholder det sig anderledes med offentligretlige servitutter, jf. MAD 2014.404 Ø. Se også **MRF 2021.166 Pkn**, hvor Planklagenævnet mere fyldigt har redegjort for privatretlige servitutters retlige status efter planloven, samt **MRF 2021.356 Pkn** med en delvist lignende problemstilling.

Afgørelse i klagesag om Frederikshavn Kommunes afgørelse om påbud efter servitut i forhold til en række forhold på [A1], Ålbæk

21/03710

Frederikshavn Kommune traf den 26. august 2020 afgørelse om påbud efter servitut i forhold til en række forhold på ejendommen [A1], 9982 Ålbæk.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af myndighedspassivitet.
- Om påbuddet efter planlovens § 43 er gyldigt, herunder om det er tilstrækkeligt klart og opfylder kravene til begrundelse.

Planklagenævnet har ikke fundet anledning til at behandle det øvrige klagepunkt i sagen.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servitutten

Klagen vedrører en række servitutstridige forhold på [A1], 9982 Ålbæk.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration tinglyst den 26. marts 1996 om bebyggelse mv. (herefter kaldet servitutten).

Følgende fremgår bl.a. af serivutten:

1. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun opføres een enkelt beboelse med et hertil hørende udhus evt. rummende garage.

Byrådet kan dog tillade, at der ud over den enkelte beboelse opføres en gæstehytte eller lign., når den ikke har mere end 15 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter, sanitære installationer eller lign. og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

Bygningerne skal være bygningsmæssigt forbundet, således afstanden mellem dem ikke overstiger 5 m.

[...]

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Boligarealet for den enkelte parcel må ikke overstige 120 m².

Bygninger må ikke opføres med mere end een etage og må ikke gives en større facadehøjde end 2.50 m

Bygningernes totalhøjde må ikke overstige 5.00 m.

Ny bebyggelse skal placeres parallelt med [A2], således den iøvrigt ikke placeres nærmere naboskel end 5.00 m.

6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

Ydervægge, vinduer og døre skal udføres i træ.

Byrådet kan dog tillade, at der til ydervægge anvendes teglsten i forbindelse med træværk.

Ydre bygningssider og træværk iøvrigt skal fremstå ufarvet eller som sort, brun, svenskrød eller grøn umbra.

Til døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.

Tagene skal udføres som symmetriske saddeltage og dækkes med en mørk tagdækning f.eks. som græstørv, tagpap eller sort eternit.

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 15° - 25°. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7. HEGNING.

Der kan kun tillades opsætning af plankeværk, når dette sker i forbindelse med etablering af læhegn for terrasser og lign. ved bebyggelsen.

Hegn må iøvrigt kun udføres som levende hegn bestående af arter, der er karakteristiske for området som f.eks. fyr, birk og eg.

[...]

1.2. Sagens tidligere forløb

Det fremgår af sagens oplysninger, at der siden 1998 har verseret sager vedrørende bebyggelsen på ejendommen [A1], 9982 Ålbæk, hvor kommunen bl.a. den 19. juni 2012 gav et påbud efter planlovens § 43 om fysisk lovliggørelse af en række forhold på ejendommen.

Den daværende ejer af ejendommen indbragte herefter kommunes afgørelse for byretten, som den 27. oktober 2014 afsagde dom.[1] Dommen blev anket til landsretten, som den 9. september 2016[2] stadfæstede byrettens dom.

Efterfølgende sendte kommunen den 23. januar 2017 et brev til den daværende ejer, hvoraf det fremgik, at kommunen på baggrund af landsrettens dom ville foretage en besigtigelse af ejendommen den 9. februar 2017. Kommunen oplyste via e-mail af 7. februar 2017, at formålet med tilsynet var at undersøge, hvorvidt der var sket en ændring af forholdene, inden kommunen gik videre med sagsbehandlingen.

Den 21. februar 2017 stillede den daværende ejer via e-mail en række spørgsmål til kommunen og fremsendte en tegning med forslag til ændringer ift. at imødekomme landsrettens dom.

Den 1. marts 2017 overtog ejerens hustru ejendommen.

Kommunen svarede ifølge sagens oplysninger ikke på henvendelsen af 21. februar 2017, men varslede den 14. maj 2018 en besigtigelse af ejendommen. Derudover oplyste kommunen, at den endnu ikke havde truffet afgørelse om lovliggørelse af de servitutstridige forhold.

Kommunen var herefter i dialog med den tidligere og nuværende ejer af ejendommen, og der blev bl.a. i december 2018 afholdt et møde mellem kommunen og den tidligere ejer vedrørende lovliggørelse af forholdene på ejendommen. Derudover sendte kommunen breve og e-mails til den tidligere og nuværende ejer af ejendommen i september, november og december 2019 samt i februar 2020. Kommunen besigtigede desuden ejendommen den 12. februar 2020.

Den 3. april 2020 sendte kommunen et varsel om påbud om håndhævelse af servitutten til ejeren af ejendommen. Det fremgik af varslet, at ejeren havde mulighed for at indsende bemærkninger til sagen inden den 1. maj 2020.

Kommunen foretog den 25. august 2020 en besigtigelse af ejendommen, hvor kommunen konstaterede, at der ikke var foretaget ændringer af bebyggelsens omfang.

1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Frederikshavn Kommune traf den 26. august 2020 afgørelse om påbud efter planlovens § 43 i forhold til en række forhold på ejendommen [A1], 9982 Ålbæk.

Det fremgår af afgørelsen, at følgende forhold på ejendommen er i strid med servitutten:

1. Brændeskur på 9 m² opført i 2001/2002, som er i strid med § 1 og § 5 i servitutten.
2. Redskabsskur på 24 m² opført i 2007, som er i strid med § 1, § 5 og § 6 i servitutten.
3. Plankeværk opført i 2007, som er i strid med § 7 i servitutten.
4. Overdækning på 28 m² opført i 2006/2007, som er i strid med § 5 og § 6 i servitutten.
5. Udhus på 14 m² opført i 2008/2009, som er i strid med § 5 og § 6 i servitutten.
6. Overdækning på 8 m² opført i 2009/2010, som er i strid med § 6 i servitutten.
7. Overdækning på 4 m² opført i 2009/2010, som er i strid med § 5 og § 6 i servitutten.
8. Plankeværk opført i 2011, som er i strid med § 7 i servitutten.
9. [...] [3]
10. Garage på 23 m², som anvendes til virksomhed/erhverv, som er i strid med § 1 i servitutten.
11. Udhus på 27 m², som periodisk anvendes til boligformål, som er i strid med § 1 i servitutten.

Det fremgår desuden af påbuddet, at det også er meddelt med hjemmel i bygelovgivningen, idet nogle af de servitutstridige forhold også er i strid med bygningsreglementet, herunder bl.a. bygningsreglementets regler om bebyggelsesprocent.

1.4. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 23. september 2020 samt yderligere bemærkninger af 17. maj 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 8. marts 2021.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 8. marts 2021.

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.[4]

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.

Landsrettens dom af 9. september 2016

Vestre Landsret har ved dom af 9. september 2016 taget stilling til, hvorvidt forholdene på ejendommen er i strid med servitutten, jf. afsnit 1.2. Planklagenævnet er bundet af Vestre Landsrets dom og lægger derfor til grund, at forholdene er i strid med servitutten.

2.2. Myndighedspassivitet

2.2.1. Klageren

Klageren anfører, at kommunen har forholdt sig passiv i perioden fra den 9. september 2016 og indtil den 25. april 2020, hvorfor klageren har haft grund til at tro, at kommunen ikke ville foretage sig yderligere i sagen. Kommunen skulle således have indledt en sag om lovliggørelse umiddelbart efter landsrettens dom den 9. september 2016.

2.2.2. Generelt om fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse

En 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.

Myndighedspassivitet

Ved bedømmelsen af, om kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af myndighedspassivitet, må der generelt – foruden den forløbne tid – lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens tavshed i forhold til en konstateret ulovlighed er udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold, og om det må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Myndighedspassivitet kan efter praksis forekomme i de situationer, hvor tilsynsmyndigheden er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort. Det er en betingelse, at tilsynsmyndigheden har gjort ejeren og en evt. bruger bekendt med, at der er indledt en undersøgelse af det ulovlige forhold, f.eks. i forbindelse med en partshøring/varsling af tilsynsbesøg.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at kommunen som følge af forløbet efter landsrettens dom af 9. september 2016 frem til kommunens afgørelse af 26. august 2020, har fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af myndighedspassivitet. Nævnet lægger herved vægt på, at kommunen den 23. januar 2017, dvs. ca. 4 ½ måned efter dommen, sendte et brev til den daværende ejer, hvoraf det fremgik, at kommunen på baggrund af landsrettens dom ville foretage en besigtigelse af ejendommen. Derudover lægger nævnet vægt på, at kommunen i perioden fra 2017-2020, som det fremgår af afsnit 1.2, flere gange kontaktede klageren med henblik på at få forholdene lovliggjort.

Det forhold, at kommunen ifølge sagens oplysninger ikke svarede på den daværende ejers henvendelse af 21. februar 2017, og først den 14. maj 2018 varslede en ny besigtigelse af ejendommen, kan ikke medføre et andet resultat. Nævnet lægger herved vægt på, at der har verseret sager vedrørende de servitutstridige forhold på ejendommen gennem mange år, og at sagen har været behandlet i flere retsinstanser. Både den daværende og nuværende ejer har dermed været vidende om, at kommunen ønskede at håndhæve servitutten.

Det ovennævnte forløb er således efter Planklagenævnets opfattelse ikke egnet til at give klageren det indtryk, at kommunen havde accepteret forholdene på ejendommen.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet om myndighedspassivitet, og kommunen har således ikke af den grund fortabt retten til at kræve forholdene lovliggjort.

2.3. Vurdering af lovliggørelsespåbuddet

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.

Formålet med en partshøring i form af et varsel er, at modtageren ikke alene bliver bekendt med sagens oplysninger, men også bliver gjort bekendt med det påtænkte påbud, og at modtageren får mulighed for at komme med bemærkninger til dette. Varslet skal således have den fornødne klarhed til, at modtageren kan komme med relevante bemærkninger i forhold til påbuddet.

Påbuddet skal desuden formuleres så præcist, at det står klart for adressaten, hvad der skal gøres eller undlades. Dette skyldes bl.a., at det efter planlovens lovens § 64, stk. 1, nr. 4, er det strafbelagt ikke at efterkomme et påbud efter planloven. Det er derfor en afgørelsen betingelse for, at et påbud gyldigt kan meddeles, at påbuddet har den fornødne klarhed.

Planklagenævnet finder ikke, at påbuddet er tilstrækkeligt klart og præcist. Nævnet lægger vægt på, at det kun fremgår af påbuddet, hvilke bestemmelser i servitutten, som de enkelte forhold er i strid med, men at det ikke er beskrevet, hvordan de enkelte forhold er i strid med den/de servitutbestemmelser, der henvises til. Det er således ikke muligt at udlede, hvordan disse forhold skal lovliggøres, herunder om bebyggelsen skal fjernes helt, eller om den evt. kan bibeholdes med en anden udformning, ydre fremtræden eller placering.

Påbuddet lider dermed af en væsentlig retlig mangel, som bevirker, at påbuddet er ugyldigt.

Rette hjemmel

Det fremgår af påbuddet, at dette – foruden planlovens § 43 – er udstedt med hjemmel i planlovens § 18, og at kommunen i medfør af planlovens § 51 har pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har

underordnet betydning.

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.

Planklagenævnet har på den baggrund overvejet, hvorvidt henvisningen til planlovens § 18 og § 51 medfører, at kommunen har været i en retsvildfarelse om, at kommunen efter planloven er forpligtet til at håndhæve servitutten, og om henvisningen udgør en væsentlig retlig mangel.

Nævnet finder på baggrund af sagens lange forløb, herunder behandlingen i to retsinstanser, ikke grundlag for at antage, at kommunen har været i en retsvildfarelse om, at den er forpligtet til at håndhæve servitutten.

Kommunen har i afgørelsen nævnt planlovens § 43 og ses derfor at have taget at håndhævet servitutten med hjemmel i § 43. Det forkerte hjemmelsgrundlag i form af en henvisning til planlovens § 18 og § 51 udgør derfor ikke en væsentlig retlig mangel.

Konklusion

Planklagenævnet finder på baggrund af ovenstående, at påbuddet er ugyldigt.

2.4. Lighedsgrundsætningen

Klageren anfører, at påbuddet er i strid med lighedsgrundsætningen, idet kommunen ikke har håndhævet servitutten i forhold til fem andre ejendomme. Klageren henviser til, at det fremgår af Vestre Landsrets dom af 16. september 2016, at kommunen ønskede at afvente landsrettens dom, før kommunen tog stilling til evt. lovliggørelse på disse ejendomme. Klageren anfører på den baggrund, at Vestre Landsret ikke taget stilling til, hvorvidt lighedsgrundsætningen er tilsidesat ift. de fem ejendomme i området, som afventede dommen.

De fem ejendomme er ifølge klageren [A3], [A4], [A5], [A6] samt [A7].

Klageren anfører, at kommunen umiddelbart efter dommen oplyste, at den ville indlede lovliggørelsessager på de ejendomme, som havde afventet dommen. Kommunen har imidlertid ikke udstedt påbud til disse ejendomme, og påbuddet er derfor i strid med lighedsgrundsætningen.

Det fremgår af landsrettens dom, at kommunen i forbindelse med retssagen oplyste, at der var 5 verserende sager i området, som afventede resultatet af retssagen. Nævnet finder derfor ikke, at Vestre Landsret i dommen af 9. september 2016 har taget stilling til, hvorvidt en håndhævelse af servitutten er i strid med lighedsgrundsætningen ift. de fem ejendomme, som afventede retssagen, jf. s. 8 i dommen.

Det er på baggrund af sagens oplysninger, herunder kommunens bemærkninger i klagesagen, ikke muligt for Planklagenævnet at vurdere, om der på de pågældende ejendomme er tale om forhold, som i det væsentlige er så ens, at der skal være en saglig og planlægningsmæssig

begrundelse for at nå til forskellige resultater.

Nævnet har derfor ikke taget stilling til, hvorvidt kommunens afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen. Det må kommunen ved den nye behandling tage stilling til og træffe afgørelse om.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Frederikshavn Kommunes afgørelse af 26. august 2020 om påbud efter servitut i forhold til en række forhold på ejendommen [A1], 9982 Ålbæk.

Planklagenævnet gør opmærksom på, at såfremt kommunen ønsker at træffe en ny afgørelse om håndhævelse af servituten, skal dette ske i overensstemmelse med følgende:

- Hvis kommunen fortsat ønsker at give påbud om fysisk lovliggørelse, skal der ske fornyet varsel og partshøring af ejendommens ejer. Påbuddet og varslet skal desuden indeholde en klar og præcis beskrivelse af, hvordan forholdene skal lovliggøres, jf. afsnit 2.3.
- Det skal fremgå af påbuddet, hvilken aktuel, offentligretlig og planlægningsmæssig interesse kommunen har i at få forholdene fysisk lovliggjort.
- Kommunen skal desuden tage stilling til klagepunktet om lighedsgrundsætningen, jf. afsnit 2.4.

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.[5] 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] Sagsnr. BS 7-978/2011.

[2] Sagsnr. V.L.B -2347-14.

[3] Hævet terrasse etableret i 2011. Terrassen er efter det oplyste ikke i strid med servitutten, men alene bygningsreglementet.

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

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

Sag:

21/03710

Dato:

21. december 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)