

MRF 2022.136

Planklagenævnets afgørelse af 18. maj 2022, j.nr. 22/04926

Ophævet afgørelse om afslag på opførelse af et udhus i strid med privatretlig servitut, da det ikke fremgik af afgørelsen, at der skete offentligretlig håndhævelse af servitutten, jf. planlovens § 43, hvorfor afgørelsen ikke levede op til forvaltningslovens begrundelseskrav.

Sagen vedrørte E's ansøgning om opførelse af et udhus på sin ejendom. Ejendommen var omfattet af en servitut af 8. august 1952 om udstykning og bebyggelse, hvori det var bestemt, at bygninger skulle holdes mindst 10 meter fra vejens midterlinje. E havde ansøgt om en placering af udhuset tættere på vejens midterlinje. Dragør Kommune meddelte i maj 2021 med henvisning til servitutten afslag til det ansøgte. Kommunen begrundende afslaget med, at udhuset ikke havde en funktion, som gjorde, at det var naturligt at placere det i vejskel, og at der desuden var tale om en væsentlig overskridelse af servitutten. Planklagenævnet (formanden) lagde indledningsvis til grund, at der var tale om en privatretlig servitut. Nævnet lagde endvidere til grund, at kommunens beslutning om at bruge planlovens § 43 til at håndhæve servitutten var en afgørelse efter planloven, som kunne påklages til og efterprøves af

nævnet. Nævnet konstaterede, at afgørelsen ikke indeholdt nærmere oplysning om hjemlen for afgørelsen, og at det således ikke fremgik, om kommunen ønskede at bringe planlovens § 43 i anvendelse med henblik på offentligretlig håndhævelse af servitutten. Afgørelsen opfyldte således ikke forvaltningslovens mindstekrav til begrundelse, hvorfor afgørelsen allerede af denne grund var ugyldig. Nævnet bemærkede, at såfremt kommunen fortsat ønskede at modsætte sig det ansøgte, måtte kommunen beslutte, om den ønskede at håndhæve servitutbestemmelsen, jf. § 43, og henviser til dette i en eventuel ny afgørelse. Det bemærkedes endvidere, at hvis kommunen ønskede at håndhæve servitutten ved at udstede et forbud mod det ansøgte, skulle der ske forudgående partshøring af E i form af et varsel. Planklagenævnet ophævede på denne baggrund afgørelsen.

Kommentar: *Afgørelsen understreger, at en kommune ikke kan meddele afslag på byggetilladelse med henvisning til modstrid med en privatretlig servitut, men at sådant afslag forudsætter, at der forudgående er meddelt et gyldigt påbud om at overholde servitutten efter planlovens § 43. Om denne bestemmelse se Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 227 ff.*

Afgørelse i klagesag om Dragør Kommunes afgørelse efter servitut i forhold til opførelse af udhus på [A1], Dragør

22/04926

Dragør Kommune traf den 13. maj 2021 afgørelse (benævnt afslag – håndhævelse af deklARATION) efter servitut i forhold til en ansøgning om opførelse af et udhus tættere på vejens midterlinje end 10 m på ejendommen [A1], 2791 Dragør.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har angivet den fornødne hjemmel for afgørelsen.

Planklagenævnet har ikke behandlet 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 ansøgning om opførelse af et udhus på [A1], 2791 Dragør.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklARATION af 8. august 1952 om udstykning og bebyggelse (herefter kaldet servituten).

Denne sag vedrører følgende bestemmelse i servitutten:

§ 4.

Der paalægges de heromhandlede Arealer følgende servitutmæssige Forpligtelser:

[...]

2.at Bygningerne skal holdes mindst 10 m fra Vejenes Midtlinie og saa langt, fra Skel, at Vinduer fra Beboelsesrum kan anbringes derimod, dog mindst 3,00 m, uanset at der ikke anbringes Vinduer i disse.

Mindre Udhuse og Garager til Beboernes Behov kan tillades opført, umiddelbart i Skellet saafremt dette ikke er udpræget nordligt (østvestgaaende) Skel, saafremt Højden med Taget eller Højden af en eventuel Brandmur ikke overstiger 2,50 m og Bygningernes Længde i Skellet ikke tilsammen overstiger 7,00 m.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Dragør Kommune traf den 13. maj 2021 afgørelse (benævnt afslag – håndhævelse af deklARATION) efter servitut i forhold til en ansøgning om opførelse af et udhus tættere på vejens midterlinje end 10 m på ejendommen [A1], 2791 Dragør.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at udhuset ikke har en funktion, som gør, at det er naturligt at placere det i vejskel, og at der desuden er tale om en væsentlig overskridelse af servitutens bestemmelse.

1.3 Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 4. maj 2022.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1 Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1. Planklagenævnets kompetence

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 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 prøvelse

Planklagenævnet har alene behandlet den del, som fremgår af afsnit 2.3.

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 servitutten er formuleret. Har kommunen påtaleret, kan den i stedet vælge at søge servitutten 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 Hjemmel for afgørelsen

Da der er en væsentlig forskel i retsvirkningerne på offentligretlig og civilretlig håndhævelse af en privatretlig servitut, skal det klart fremgå af kommunens afgørelse, om der er tale om et forbud eller påbud efter planlovens § 43.

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1.

Den påklagede afgørelse af 13. maj 2021 indeholder ikke nærmere oplysning om hjemlen for afgørelsen, og det fremgår således ikke, om kommunen har ønsket at bringe planlovens § 43 i anvendelse med henblik på offentligretlig håndhævelse af servitutten. Afgørelsen opfylder således ikke forvaltningslovens mindstekrav til en begrundelse, hvorfor afgørelsen allerede af denne grund ophæves som ugyldig.

Hvis kommunen fortsat ønsker at modsætte sig det ansøgte, må kommunen beslutte, om den ønsker at søge servitutbestemmelsen håndhævet efter planlovens § 43, såfremt den finder, at betingelserne er opfyldt.

Nævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om lighedsgrundsætningen.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Dragør Kommunes afgørelse af 13. maj 2021 (benævnt afslag – håndhævelse af deklaration) efter servitut i forhold til en ansøgning om opførelse af et udhus tættere på vejens midterlinje end 10 m på ejendommen [A1], 2791 Dragør.

Planklagenævnet gør opmærksom på, at når kommunen behandler sagen igen, skal dette ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunens afgørelse skal indeholde en begrundelse, som bl.a. skal henvise til planlovens § 43.
- Hvis kommunen ønsker at håndhæve servitutbestemmelsen ved at udstede et forbud mod opførelsen af det ansøgte udhus, skal der ske partshøring i form af varsel af ejendommens ejer.

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:

22/04926

Dato:

18. maj 2022.

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>)