

MRF 2022.238

Planklagenævnets afgørelse af 6. september 2022, j.nr. 22/08333

Ophævet påbud efter planlovens § 51, stk. 3, om lovliggørelse af et hegn i strid med lokalplan og servitut, da hegnet var opført inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og da der forinden offentliggørelsen ikke var meddelt forbud eller påbud efter planlovens § 43, hvorfor hegnet udgjorde et lovligt eksisterende forhold, der var umiddelbart tilladt efter planloven, jf. planlovens § 18, uanset om der var tale om et servitutstridigt forhold eller ej.

Glostrup Kommune meddelte den 10. juni 2022 i medfør af planlovens § 51, stk. 3, påbud om lovliggørelse af et hegn på en ejendom tilhørende E. Ejendom var omfattet af lokalplan nr. GL13.6, Rækkehuse på Lilliendalsvej 2-42, der bl.a. bestemte, at stier skulle opretholdes med en bredde på 2 meter, og at hegning skulle udføres som levende hegn på maksimalt 180 cm. Forslaget til lokalplanen blev sendt i offentlig høring den 10. oktober 2021, og lokalplanen blev endeligt vedtaget den 23. marts 2022. Ejendommen var endvidere omfattet af en privatretlig servitut tinglyst den 4. november 1965, hvori det ligeledes var bestemt, at hegning skulle udføres som levende hegn på maksimalt 180 cm, men denne servitutbestemmelse blev ophævet med vedtagelsen af lokalplanen. Kommunens påbud var navnlig begrundet med, at der var tale om et fast hegn i strid med

både lokalplanen og servitutten, herunder også i relation til placeringen i forhold til stibredden. Afgørelsen blev påklaget af E, der anførte, at hegnet blev opsat i 2020 i overensstemmelse med servitutten og inden vedtagelsen af lokalplanen. Planklagenævnet (formanden) bemærkede indledningsvis, at hegnet var opført inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og at kommunen ikke inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget havde meddelt forbud eller påbud i forhold til hegnet efter planlovens § 43. Nævnet fandt på den baggrund, at hegnet måtte anses som et lovligt eksisterende forhold og dermed var umiddelbart tilladt efter planloven, jf. planlovens § 18, uanset om der var tale om et servitutstridigt forhold eller ej. Planklagenævnet ophævede herefter lovliggørelsespåbuddet.

Kommentar: Afgørelsen må tiltrædes, men gør samtidigt op med den misforståelse, der har været i enkelte af Planklagenævnets afgørelser som **MRF 2021.356 Pkn**, hvorefter overtrædelse af en privatretlig servitut, hvor der ikke er meddelt påbud efter planlovens § 43, skulle udgøre et ulovligt forhold, der kan påtales efter planlovens § 51, når servitutten afløses af en lokalplan. Selv om det må medgives, at sidstnævnte fortolkning kunne udledes af Højesterets dom i U 2011.2028 H, må præjudicen af dommen ses i lyset af, hvad der var gjort gældende i sagen. Se hertil Pagh og Haugsted: *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 234 f., Pagh: *Juristen* 2012, s. 79, Mørup *Juristen* 2012, s. 149 og Evald, *Servitutretten*, 2021, s. 194 f. Om fortolkningen af planlovens § 43 se også **MRF 2021.166 Pkn** med kommentar.

Afgørelse i klagesag om Glostrup Kommunes påbud om lovliggørelse af hegn på [A1], Glostrup

22/08333

Glostrup Kommune gav den 10. juni 2022 påbud om lovliggørelse af et hegn på ejendommen [A1], 2600 Glostrup.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er et eksisterende lovligt forhold.

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

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen samt det tidligere og nugældende plangrundlag for området

Klagen vedrører et fast hegn, som blev opført i 2020 på [A1], 2600 Glostrup.

Ejendommen er bl.a. omfattet af lokalplan nr. GL13.6, Rækkehuse på Lilliendalsvej 2-42 (https://dokument.plandata.dk/20_10900448_1649083001604.pdf).[1]

Forslaget til lokalplanen blev sendt i offentlig høring den 10. oktober 2021. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 23. marts 2022.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 5.3 om stier:

5.3 To interne stier langs lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning fastholdes, jf. bilag 3. Stierne skal opretholdes med en bredde på 2 m.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 8.2 om hegning:

8.2 Hegning skal udføres som levende hegn, og højden må ikke overstige 180 cm. Undtagelser for denne regel fremgår af lokalplanens pkt. 8.3, 8.4, 8.5 og 8.6.

Langs lokalplanområdet afgrænsning mod [A2] (øst) og [A3] (nord) skal der til stadighed opretholdes et levende hegn mod offentlig vej.

Lokalplanen ophæver byplanvedtægt nr. G1, Ejerlavet Glostrup By og Sogn i Glostrup Kommune, som blev vedtaget i 1943, jf. lokalplanens § 10.

Byplanvedtægten regulerede ikke opførelse af bebyggelse/hegning på ejendommen.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en privatretlig servitut tinglyst den 4. november 1965, der bl.a. indeholder følgende bestemmelser:

3. Hegn:

Ejerne er pligtige at vedligeholde levende hegn i samme omfang og af samme art hegnsbuske, som den nuværende ejer opretter. Den største højde af hegn må ikke overstige 1,80 m. Andet hegn end nævnte levende hegn må ikke opsættes.

8. Veje:

[...]

Vedligeholdelse og renholdelse af de på den vedhæftede plan viste to stier, der stedse skal henligge til uhindret benyttelse henholdsvis for ejerne af matr.nr. [...], påhviler ligeledes grundejerforeningen.

[...]

Lokalplan nr. GL13.6 ophæver bl.a. servituttens punkt 3, jf. lokalplanens § 11.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav 10. juni 2022 påbud om lovliggørelse af et hegn på ejendommen [A1], 2600 Glostrup. Af afgørelsen fremgår følgende:

Glostrup Kommune vurderer iht. tidligere korrespondance, at nuværende hegning mod sti, ikke overholder gældende rammer og bestemmelser og forholdet skal derfor fysisk lovliggøres. Dette med baggrund i;

- *Der kan jf. planlovens §19, stk. 1 ikke dispenseres til fravigelse af placering og omfang af stien, da dette forhold er en del af formålsparagraffen i gældende lokalplan HL13.6*
- *Placering af hegnet overholder hverken deklaration af 4. november 1965, gældende lokalplan HL 13.6 eller bredde af stien før etablering af det nye hegn. Nuværende placering kan derfor ikke retfærdiggøres.*
- *Havde I søgt om tilladelse til placering af hegnet på dets nuværende placering, havde en sådan tilladelse ikke kunne opnås.*
- *Hegningen er derudover etableret som fast hegn, hvilket kap. 3 i den tidligere gældende deklaration af 4. nov. 1965 samt nugældende lokalplan HL13.6 ikke tillader.*
- *Forholdet er ikke af underordnet betydning, idet det vil være præcedensskabende at bibeholde hegnet på dets nuværende placering og i nuværende form.*

Med baggrund i ovenstående samt planlovens §51, stk. 3, vurderer Glostrup Kommune derfor at jeres hegning mod sti skal fysisk lovliggøres.

Dette kan gøres ved at I flytter jeres hegning mod sti tilbage på jeres grund, således at der også ud for jeres ejendom, er en sti med samme bredde som ved resten af husene i jeres række. Den nye hegning skal overholde Lokalplan HL13.6, pkt. 8.2 (enslydende med tidligere gældende deklaration)

[...]

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 8. august 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.[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af truffne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

Kommunerne fører tilsyn efter planloven. Det betyder bl.a., at kommunen påser overholdelsen af bestemmelserne i lokalplaner, jf. lovens § 51, stk. 1. Planklagenævnet kan bl.a. tage stilling til kommunernes tilsynsafgørelser efter denne bestemmelse, herunder afgørelser om lovliggørelse af ulovlige forhold. I den konkrete sag har kommunen truffet afgørelse om påbud om fysisk lovliggørelse.

2.1.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen. De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2.2. Eksisterende lovligt forhold

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at hegnet blev opsat i 2020 i overensstemmelse med servitutten og inden vedtagelsen af lokalplanen.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at der er tale om et lovligt eksisterende forhold.

2.2.2. Generelt om eksisterende lovligt forhold

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

2.2.3. Generelt om håndhævelse af privatretlige servitutter 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.

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^[3] efter planloven, når kommunen har nedlagt et forbud eller påbud med hjemmel i § 43. Dette følger af en klar og langvarig nævnspraksis.^[4]

Hvis kommunen inden offentliggørelse af et lokalplanforslag har meddelt et påbud efter § 43 mod et servitutstridigt forhold, er der således tale om et ulovligt forhold, når lokalplanens retsvirkninger indtræder, jf. planlovens § 18. Har kommunen derimod ikke inden lokalplanforslagets offentliggørelse nedlagt et forbud eller påbud efter planlovens § 43 – og er forholdet heller ikke i strid med en tidligere byplanvedtægt eller lokalplan, som plangrundlaget erstatter/ophæver – kan forholdet ikke karakteriseres som et ulovligt forhold i forhold til planlovens § 18.

2.2.4. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af sagens oplysninger, at hegnet blev opført i 2020, dvs. inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget den 10. oktober 2021. Det fremgår desuden, at kommunen ikke inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget har meddelt forbud eller påbud i forhold til hegnet efter planlovens § 43.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at hegnet må anses som et lovligt eksisterende forhold og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven, jf. planlovens § 18, uanset om der er tale om et servitutstridigt forhold eller ej.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Glostrup Kommunes påbud af 10. juni 2022 om lovliggørelse af et hegn på ejendommen [A1], 2600 Glostrup.

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] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

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

[3] Ulovligt i forståelsen i strid med lovgivningen. Selvom forholdet ikke er ulovligt, kan det godt være i strid med privatretlige forpligtelser, og servitutten kan i så fald håndhæves af de påtaleberettigede via et civilretligt søgsmål.

[4] Se bl.a. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser i sagerne [NMK-33-00498](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c95f6770-0771-40cd-9b74-7e7891e2a246?highlight=NMK-33-00498) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c95f6770-0771-40cd-9b74-7e7891e2a246?highlight=NMK-33-00498>), [NMK-33-00178](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/872982d1-424d-4fbe-9f28-da3b56599374?highlight=NMK-33-00178) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/872982d1-424d-4fbe-9f28-da3b56599374?highlight=NMK-33-00178>), [NMK-33-01960](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/b0dfb488-a531-4a73-a52f-74aa10150f56?highlight=NMK-33-01960) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/b0dfb488-a531-4a73-a52f-74aa10150f56?highlight=NMK-33-01960>) og Planklagenævnets afgørelser i sagerne [20/03145](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/3293d7f4-0edd-4303-9658-8d48c8dac5a5?highlight=20%2F03145) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/3293d7f4-0edd-4303-9658-8d48c8dac5a5?highlight=20%2F03145>) og [20/07945](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/69d4f26e-baa5-4356-9150-633365851d1f?highlight=20%2F07945) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/69d4f26e-baa5-4356-9150-633365851d1f?highlight=20%2F07945>). Afgørelserne kan ses på afgørelsesportalen på <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

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

Sag:

22/08333

Dato:

6. september 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>),