

MRF 2022.242

Planklagenævnets afgørelse af 16. september 2022, j.nr. 22/08413

Forbud efter planlovens § 43 mod indretning af bolig ophævet som ugyldigt, da servituten var tinglyst med hjemmel i kommuneplanlovens § 47, stk. 8, som et vilkår for dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten, hvorfor der var tale om en offentligretlig servitut, der ikke kunne håndhæves efter planlovens § 43.

Nyborg Kommune meddelte den 4. maj 2022 i medfør af planlovens § 43 forbud mod indretning af en bolig i tagetagen på en ejendom tilhørende E. Påbuddet var udstedt i medfør af en servitut af 23. august 1989. Det fremgik af servituten, at denne var pålagt E's ejendom i forbindelse med byggetilladelse og dispensation fra bebyggelsesprocent efter den dagældende kommuneplanlovs § 42 og herefter meddelt som vilkår for dispensation efter den dagældende kommuneplanlovs § 47, stk. 8. Det fremgik endvidere, at det i forbindelse med en meddelt dispensation til at udvide lejligheden på 1. sal med 61 m² i tagetagen var en betingelse, at ejendommen ikke blev opdelt i mere end i alt to boligenheder, samt at udvidelsen af det samlede etageareal kun fandt sted i tagetagen inden for de eksisterende bygningsrammer. Nyborg byråd var anført som påtaleberettiget. Kommunen havde oplyst, at dispensationen, som

servituten henviste til, blev givet i forbindelse med en byggetilladelse i 1989, og at denne var forsvundet fra byggesagsarkivet, men at der var tale om en dispensation fra den dagældende bestemmelse i kommuneplanlovens § 42 om bebyggelsesprocent. Planklagenævnet (formanden) fandt, at der var tale om en offentligretlig servitut, da servituten var pålagt med hjemmel i kommuneplanlovens § 47, stk. 8, som et vilkår for en dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten. Da offentligretlige servitutter ikke er omfattet af planlovens § 43, der giver kommunen hjemmel til at håndhæve privatretlige servitutter, jf. planlovens § 44, kunne kommunen således ikke håndhæve servituten med hjemmel i planlovens § 43. Afgørelsen led derfor af en væsentlig retlig mangel, hvorfor Planklagenævnet ophævede afgørelsen som ugyldig.

Kommentar: Afgørelsen er eksempel på, hvordan offentligretlige servitutter ikke kan håndhæves efter planlovens § 43. Den tidligere kommuneplanlovs § 42 indeholdt bindende regler om bebyggelsesprocent for parcelhuse, sommerhuse og etagebyggeri med mulighed for dispensation, som så skulle tinglyses på ejendommen efter samme regler som dispensation fra lokalplan efter den dagældende § 47 (nu § 19). Disse regler om bebyggelsesprocent ophørte med planlovens ikrafttræden 1. januar 1992, hvilket i forarbejderne blev begrundet med, at dette fremover skulle reguleres i kommuneplaner, men planlovens ikrafttrædelsesregler indeholder ingen stillingtagen til, om vilkår i de tidligere dispensationer fra § 42 fortsat er gældende, efter at § 42 bortfaldt. Svaret er usikkert og forklarer formentlig Planklagenævnets tavshed om dette spørgsmål. Men da bortfald af § 42 blev begrundet med, at reguleringen ville blive varetaget i kommune- og lokalplaner, kan dette begrunde, at vilkår i dispensationer fra § 42 må anses for bortfaldet og ikke kan håndhæves efter planlovens § 51, hvilket i så fald bør føre til, at kommunerne får afløst disse gamle offentligretlige servitutter.

Afgørelse i klagesag om Nyborg Kommunes forbud efter servitut i forhold til indretning af bolig på [A1], Nyborg

22/08413

Nyborg Kommune traf den 4. maj 2022 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til indretning af en bolig (lejlighed) i tagetagen på ejendommen [A1], 5800 Nyborg.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel i planlovens § 43 til at håndhæve servituten.

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

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen og servituten

Klagen vedrører indretning af en bolig (lejlighed) i den eksisterende tagetage på [A1], 5800 Nyborg.

Ejendommen efter det oplyste er omfattet af en servitut af 23. august 1989 (herefter kaldet servituten). Af servituten fremgår følgende:

Nyborg Kommune pålægger herved ejendommen matr.nr. [F1] bygrunde følgende i henhold til kommuneplanlovens § 47, stk. 8.

"I forbindelse med meddelt dispensation til at udvide lejligheden på 1. sal med 61 m² i tagetagen vil følgende betingelser herefter være gældende:

*at ejendommen ikke opdeles i mere end i alt 2 boligenheder (lejligheder), samt
at udvidelsen af det samlede etageareal kun finder sted i tagetagen inden for de eksisterende bygningsrammer."*

Påtaleberettiget er Nyborg byråd.

Kommunen har i forbindelse med klagen oplyst, at dispensationen, som servitutten henviser til, blev givet i forbindelse med en byggetilladelse i 1989, og at denne er forsvundet fra byggesagsarkivet, men at der var tale om en dispensation fra den dagældende bestemmelse i kommuneplanlovens § 42 om bebyggelsesprocent.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Nyborg Kommune traf den 4. maj 2022 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til indretning af en bolig (lejlighed) i tagetagen på ejendommen [A1], 5800 Nyborg.

Afgørelsen blev truffet med hjemmel i planlovens § 43.

2. 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 10. august 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

3. 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]

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud håndhæve overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Servituten er tinglyst på ejendommen med hjemmel i kommuneplanlovens § 47, stk. 8, som et vilkår for dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten. Der er dermed tale om en offentligretlig servitut, der er pålagt af en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen.

Offentligretlige servitutter er ikke omfattet af planlovens § 43, der giver kommunen hjemmel til at håndhæve privatretlige servitutter, jf. planlovens § 44.

Kommunen har i afgørelsen fejlagtigt håndhævet servituten efter planlovens § 43. Afgørelsen er således ikke behandlet på korrekt hjemmelsgrundlag, da offentligretlige servitutter ikke kan håndhæves med hjemmel i planlovens § 43, men skal håndhæves i medfør af den lovgivning, hvorefter de er pålagt, jf. § 44. Afgørelsen lider derfor af en væsentlig retlig mangel, og er dermed ugyldig.

Idet afgørelsen ophæves, har nævnet ikke taget stilling til klagepunktet om bindende forhåndstilsagn.

4. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Nyborg Kommunes afgørelse af 4. maj 2022 om forbud efter servitut i forhold til indretning af en bolig (lejlighed) i tagetagen på ejendommen [A1], 5800 Nyborg.

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:

22/08413

Dato:

16. september
2022.

Emner:

Planloven, retlig (...)

[Planklagenævnet \(https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/\)](https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 •
8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk \(mailto:Plan@naevneneshus.dk\)](mailto:Plan@naevneneshus.dk)
[Tilgængelighedserklæring \(https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk\)](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk)