

MRF 2023.250

Planklagenævnets afgørelse af 19. december 2023, j.nr. 23/12748

Ophævet påbud efter planlovens § 51 om fysisk lovliggørelse af servitutstridig jordvold, da en overtrædelse af privatretlig servitut ikke er ulovlig efter planloven, før der er meddelt påbud efter § 43.

Sagen angik E's ejendom, der var omfattet af en servitut fra 1970, hvor det bl.a. var bestemt, at eventuelt hegn skulle udføres som levende hegn. På et ikke nærmere oplyst tidspunkt havde E etableret en jordvold. I september 2023 meddelte Jammerbugt Kommune påbud efter planlovens §§ 51 og 63 til E om lovliggørelse af jordvolden med henvisning til servitutten fra 1970. E påklagede påbuddet, men hvad E gjorde gældende fremgår ikke af nævnets afgørelse. Planklagenævnet (formanden) lagde til grund, at den omhandlede servitut er en privatretlig servitut. Herefter bemærkede nævnet, at servitutter ikke er omfattet af den kommunale tilsynspligt efter planlovens § 51. Et servitutstridigt forhold er først ulovligt efter planloven, når kommunen har nedlagt forbud eller påbud efter planlovens § 43.

Nævnet fandt herefter, at kommunen fejlagtigt havde henvist til planlovens § 51, der ifølge nævnet kræver, at kommunen påser overholdelse af lokalplaner. Da kommunen ikke havde henvist til planlovens § 43 om kommunal påtale af privatretlige servitutter, og da kommunen ikke havde taget stilling til, om der i § 43 var hjemmel til påbuddet, var afgørelsen truffet på et forkert hjemmelgrundlag, hvorfor afgørelsen blev ophævet. Afslutningsvis bemærkede Planklagenævnet, at kommunen, såfremt den agtede at træffe ny afgørelse om håndhævelse af servitutten efter planlovens § 43, skulle begrunde afgørelsen bl.a. med henvisning til de hovedhensyn, der har været bestemmende for det administrative skøn, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1.

Kommentar: Afgørelsen er mht. resultat i overensstemmelse med praksis, jf. f.eks. **MRF 2021.370 Pkn** og **MRF 2022.238 Pkn**, men illustrerer samtidig, hvad Planklagenævnet som minimum bør påse i sager om håndhævelse af servitutter, og hvilke krav klagenævnets sagsfremstilling som minimum bør overholde. I forhold til det sidste, savnes i afgørelsen oplysning om indholdet af påbuddet, hvilket kunne være klarert ved at gengive påbuddets ordlyd. I relation til servitutten er det forudsat, at det er en privatretlig servitut, men af den i afgørelsen citerede ordlyd er anført ”planen”, og det fremgår, at reglen gælder for et større område. Det er således muligt, at servitutten er en tinglysning af en bygningsvedtægt under den tidligere landsbyggelov eller en byplanvedtægt under tidligere byplanlov. Planklagenævnet burde derfor i sager om servituthåndhævelse få kommunen til at afklare, om servitutten er privat eller offentligretlig, da denne betingelse ofte overses i kommunerne. Afgørelsen illustrerer tillige, at Planklagenævnet bør være mere forsigtig med at udtale sig om en regels generelle anvendelse, medmindre nævnet forud har undersøgt dette ordentlig. Det er således forkert, når afgørelsen giver indtryk af, at planlovens § 51 er begrænset til tilsyn med overholdelse af lokalplaner, da § 51 omfatter tilsyn med alle planlovens regler.

Afgørelse i klagesag om Jammerbugt Kommunes påbud efter servitut i forhold til en jordvold på [A1], Blokhus

23/12748

Jammerbugt Kommune traf den 14. september 2023 afgørelse om påbud efter servitut i forhold til en jordvold på ejendommen [A1], 9492 Blokhus.

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 de øvrige klagepunkter i sagen.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servituten

Klagen vedrører en jordvold på [A1], 9492 Blokhus.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration af 10. april 1970 om beplantning og hegning (herefter kaldet servituten).

Det følger af servituttens § 6, om beplantning og hegning, at:

De på planen med lysegrøn farve viste beplantninger skal foretages når parcellen bebygges, ligesom der fremtidig skal ske efterplantning og vedligeholdelse i fornødent omfang.

Evt. hegn skal udføres som levende hegn.

Yderligere beplantning på parcellerne kan tillades.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Jammerbugt Kommune traf den 14. september 2023 afgørelse om påbud efter servitut i forhold til jordvolden på ejendommen [A1], 9492 Blokhus.

Kommunen har begrundet afgørelsen med, at jordvolden er ulovlig, da en jordvold ikke anses som et levende hegn. Jordvolden er dermed ikke i overensstemmelse med den gældende servitut af 10. april 1970. Kommunen har i afgørelsen henvist til planlovens §§ 51 og 63.

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 2. november 2023.

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

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. 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, der er tinglyst af ejendommens ejer. Det fremgår ikke af sagens oplysninger, at servitutten skulle være tinglyst med hjemmel i lov.

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. Hjemmel for afgørelsen

Kommunen har i afgørelsen fejlagtigt henvist til, at lovgrundlaget for afgørelsen er § 51 i planloven, som fastsætter, at kommunalbestyrelsen skal påse overholdelse af bestemmelser i lokalplaner. Kommunen har derimod ikke nævnt planlovens § 43 og ses ikke at have taget stilling til, om der måtte være hjemmel i denne bestemmelse til at håndhæve servituten ved at give afslag på det ansøgte.

Jammerbugt Kommunes afgørelse er således ikke behandlet på korrekt hjemmelsgrundlag. Dette er en væsentlig retlig mangel, og afgørelsen er derfor ugyldig.

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

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Jammerbugt Kommunes afgørelse af 14. september 2023 om påbud efter servitut i forhold til jordvolden på ejendommen [A1], 9492 Blokhus.

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

- Ønsker kommunen at søge servitutten håndhævet efter planlovens § 43, skal afgørelsen indeholde en begrundelse bl.a. med henvisning til planlovens § 43. Da afgørelsen er baseret på et administrativt skøn, skal begrundelsen også angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Planklagenævnet henviser i øvrigt til [Planklagenævnet Orienterer nr. 5](https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/feaa86e-84d9-42d4-8fe1-058dbf4fa934?highlight) (<https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/feaa86e-84d9-42d4-8fe1-058dbf4fa934?highlight>) om håndhævelse af privatretlige servitutter, som findes på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

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 med senere ændringer.

Sag:

23/12748

Dato:

19. december 2023.

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>)

