

MRF 2024.208

Planklagenævnets afgørelse af 5. juli 2024, j.nr. 24/06403

Ophævet afslag på nedrivningstilladelse og tilladelse opførelse af nyt enfamiliehus med henvisning til privatretlig servitut, da kommunen ikke havde begrundet afslaget med planlovens § 43. Fejl, at kommunen havde antaget, at ejer skulle søge om dispensation fra servituten.

E havde som ejer af en ejendom ansøgt om tilladelse til nedrivning og opførelse af et nyt enfamiliehus. Ejendommen var omfattet af en servitut fra 1965 om bebyggelse, hvori bl.a. var bestemt, at ”ingen del af ejendommen [måtte] bruges til andet end beboelse” og at ”der ikke uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse [måtte] foretages bygningsmæssig ændring eller tilbygning”. Furesø Kommune traf i maj 2024 to afgørelser efter servituten benævnt ”Nedrivningstilladelse kan ikke meddeles” henholdsvis ”Afslag på byggesagsanmodning”. Den første afgørelse var bl.a. begrundet med, at servituten kunne vanskeliggøre opførelse et nyt hus på grunden. Den anden afgørelse var begrundet med, at det ansøgte var i strid med servituten, og at E ikke havde søgt om dispensation fra servituten. Afgørelserne blev påklaget af E. Planklagenævnet (formanden)

lagde til grund, at der var tale om en privatretlig servitut, og vurderede, at kommunen havde truffet to afgørelser om servituttens håndhævelse. Nævnet bemærkede, at det klart skulle fremgå af kommunens afgørelser, om de var truffet afgørelse efter planlovens § 43 eller ej, da der er forskel på retsvirkningerne af offentligretlig henholdsvis civilretlig håndhævelse af en privatretlig servitut. Nævnet bemærkede videre, at en begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1, og at afgørelserne allerede af denne grund var ugyldige. Afslutningsvis bemærkede nævnet, at der ikke gælder en pligt til at ansøge om dispensation fra en privatretlig servitut, hvilket kommunen fejlagtigt havde lagt til grund i sagen. På den baggrund ophævede nævnet kommunens afgørelser.

Kommentar: Afgørelsen følger fast praksis om kommunal håndhævelse af privatretlige servitutter efter planlovens § 43, hvor der blandt de seneste kan nævnes **MRF 2024.206 Pkn** og **MRF 2024.210 Pkn**. Mængden af klagenævnsager om håndhævelse af privatretlige servitutter efter planloven og indholdet af disse tyder på, at kommunerne har vanskeligt ved at håndtere den centrale sondring mellem administrativ håndhævelse af overtrædelser af den offentligretlige lovgivning med lovliggørelsespåbud efter f.eks. planlovens § 51 på den ene side og konstitutive påbud som f.eks. påbud efter planlovens § 43 på den anden, hvor et forhold først bliver ulovligt efter planloven, når fristen for opfyldelse af et gyldigt påbud er udløbet. Se uddybende Pagh og Haugsted, *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 312.



Afgørelse i klagesag om Furesø kommunes afgørelser efter servitut i forhold til nedrivning og opførelse af et enfamiliehus på [A1], Værløse

Sag: 24/06403

Dato: 5. juli 2024

Furesø kommune traf den 6. maj 2024 afgørelser efter servitut i forhold til nedrivning og opførelse af et enfamiliehus på ejendommen [A1], 3500 Værløse.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelserne.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har angivet den fornødne hjemmel for afgørelserne.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelserne. Det betyder, at kommunens afgørelser ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servituten

Klagen vedrører en ansøgning om nedrivning og opførelse af et nyt enfamiliehus på [A1], 3500 Værløse.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration af 16. november 1965 om bebyggelse (herefter kaldet servituten).

Undertegnede V1, der er ejer af matr.nr. [...] erklærer herved for os og alle efterfølgende ejere af omhandlede matrikelnumre at:

1.

der på hver parcel kun er opført een beboelsesbygning i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen approberede bebyggelsesplan og med bygninger svarende til de af kommunalbestyrelsen godkendte. Ingen del af ejendommen må bruges andet end beboelse. Udover den af kommunalbestyrelsen ovenfor nævnte approberede bebyggelse må der ikke uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse foretages bygningsmæssig ændring eller tilbygning, det være sig beboelsesbygning, udhus, garage eller lignende.

[...]

1.2. Afgørelserne, der er klaget over

Kommunen traf den 6. maj 2024 afgørelse (benævnt Nedrivningstilladelse kan ikke udstedes) efter servitut i forhold til nedrivning af bebyggelse på ejendommen [A1], 3500 Værløse. Det fremgår af afgørelsen, at servituten indeholder betingelser, der kan gøre det vanskeligt at opføre et nyt hus på grunden, og at byggesagen for den ansøgte nye bolig derfor skal være færdigbehandlet, før kommunen kan tage stilling til nedrivningssagen.

Kommunen traf samme dag endnu en afgørelse (benævnt Afslag på byggesagsbehandling), hvoraf det fremgår, at kommunen har besluttet at meddele afslag på behandling af ansøgningen, da det ansøgte projekt vedr. opførelse af et nyt enfamiliehus er i strid med pkt. 1 i servitut af 16. november 1965, og da klageren ikke har søgt om dispensation fra servitutten.

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 27. juni 2024.

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.

Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse

Planklagenævnet forstår kommunens afgørelser sådan, at kommunen har valgt at håndhæve servituten i forhold til nedrivning og opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen [A1], 3500 Værløse. Nævnet lægger herved vægt på, at kommunen har afvist at færdigbehandle ansøgningen om nedrivning og opførelse af et nyt hus, før klageren indsender et revideret projekt, der er i overensstemmelse med servituten eller ansøger om dispensation. Nævnet lægger desuden vægt på, at det fremgår af kommunens bemærkninger til klagen, at nedrivningen kræver en ansøgning/dispensation om ikke at håndhæve servituten, samt at der i brevet/afgørelsen benævnt "nedrivningstilladelse kan ikke udstedes" mangler en henvisning til planlovens § 43.

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

Planklagenævnet har vurderet, at kommunen har truffet to afgørelser om håndhævelse af servitutten, se afsnit 2.1 ovenfor.

Da der er en væsentlig forskel i retsvirkningerne på offentligretlig og civilretlig håndhævelse af en privatretlig servitut, skal det klart fremgå af kommunens afgørelser, 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.

De påklagede afgørelser af 6. maj 2024 indeholder ikke nærmere oplysning om hjemlen for afgørelserne, og det fremgår således ikke, om kommunen har ønsket at bringe planlovens § 43 i anvendelse med henblik på offentligretlig håndhævelse af servitutten. Afgørelserne opfylder således ikke forvaltningslovens mindstekrav til en begrundelse, hvorfor afgørelserne allerede af denne grund ophæves som ugyldig.

Planklagenævnet bemærker, at der som nævnt ovenfor ikke gælder en pligt til at ansøge om dispensation fra en privatretlig servitut, hvilket kommunen ses at have lagt til grund.^[2]

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

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Furesø Kommunes afgørelser af 6. maj 2024 i forhold til nedrivning og opførelse af et enfamiliehus på ejendommen [A1], 3500 Værløse.

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

- Kommunens afgørelse skal indeholde en begrundelse, som bl.a. skal henviser til planlovens § 43. Da afgørelsen er baseret på et administrativt skøn, skal begrundelsen også henviser til de hovedhensyn, der har været bestemmende for kommunens håndhævelse af servituten, herunder angive den aktuelle planlægningsmæssige interesse, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.
- Kommunen skal gennemføre varsel og partshøring i overensstemmelse med forvaltningslovens regler.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.^[3] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

[1] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

[2] Se bl.a. [Planklagenævnet Orienterer nr. 5 – Håndhævelse af privatretlige servitutter](#). PKNO'en kan læses på afgørelsesportalen:

<https://pkn.naevneneshus.dk/>.

[3] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)