

## MRF 2024.210

Planklagenævnets afgørelse af 27. august 2024, j.nr. 24/07976

***Ophævet påbud efter planlovens § 51, jf. § 18, om at fjerne tegltag i strid med privatretlig servitut og etablering af stråtag, da en overtrædelse af en privatretlig servitut ikke er omfattet af planlovens § 51, og servitutovertrædelsen først er ulovlig, når kommunen har meddelt påbud efter planlovens § 43, og dette ikke efterkommes.***

Varde Kommune meddelte i juni 2024 påbud til E om at fjerne et tegltag og etablere stråtag på E's ejendom, der var omfattet af en servitut fra 1913 om tagmateriale, hvori det bl.a. var bestemt, at tagbeklædningen på bl.a. E's hus skulle udgøre stråtag, og det tillige fremgik, at kommunen var påtaleberettiget. Kommunen begrundede påbuddet med, at det var servitutstridigt, at taget var udført i teglsten, og henviste til planlovens §§ 18, 51 og 63. Afgørelsen blev påklaget af E. Planklagenævnet (formanden) lagde til grund, at der var tale om en privatretlig servitut, men at kommunen efter planlovens § 43 kan håndhæve privatretlige servitutters bestemmelser, der kan reguleres ved lokalplan. Kommunens håndhævelse af privatretlige servitutter er imidlertid ikke omfattet af kommunens tilsynspligt efter planlovens § 51, og forholdet er først ulovligt efter planloven, når kommunen har søgt dispensation. Kommunen kan derfor ikke anvende sin civile retlige påtaleadgang

efter servitutten til at meddele påbud efter planloven, men skal følge fremgangsmåden i planlovens § 43. Da der er væsentlige forskelle i retsvirkningerne af hhv. offentligretlig og civilretlig håndhævelse af en privatretlig servitut, skal det tydeligt fremgå, om håndhævelsen sker efter planlovens § 43. Herefter fandt nævnet, at kommunen fejlagtigt havde anført, at lovgrundlaget for afgørelsen udgjorde planlovens § 18, der fastsætter, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planlovens bestemmelser, og § 51, der omhandler kommunens tilsynspligt. Nævnet bemærkede videre, at kommunen ikke havde nævnt § 43 i afgørelsen, og at kommunen ikke sås at have taget stilling til, hvorvidt der var hjemmel i denne bestemmelse til at håndhæve servitutten, hvorfor afgørelsen ikke var behandlet på et korrekt hjemmelsgrundlag og derfor var ugyldig. På denne baggrund ophævede nævnet kommunens afgørelse.

***Kommentar:*** Afgørelsen understreger, at en overtrædelse af en privatretlig servitut ikke udgør et ulovligt forhold efter planloven, før der gyldigt er meddelt påbud efter planlovens § 43. Dette er på linje med **MRF 2022.238 Pkn**, **MRF 2022.270 Ø**, **MRF 2023.250 Pkn**, **MRF 2024.206 Pkn** og **MRF 2024.208 Pkn**. Se dog tillige **MRF 2024.17 Pkn**, hvor Planklagenævnet inddrog retshåndhævelses-hensyn i en sag om påbud efter planlovens § 43, hvilket må bero på en vildfarelse, da § 43-påbuddet er konstitutivt, hvorfor retshåndhævelse ikke kan indgå ved afvejningen af, om der skal meddeles påbud. Se uddybende Pagh og Haugsted, *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 227 ff.

---



# Afgørelse i klagesag om Varde Kommunes påbud efter servitut i forhold til tagbeklædningen på [A1], Nørre Nebel

Sag: 24/07976

Dato: 27. august 2024

Varde Kommune traf den 12. juni 2024 afgørelse om påbud efter servitut i forhold til tagbeklædningen på ejendommen [A1], 6830 Nørre Nebel.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har angivet den korrekte 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 tagbeklædningen på huset på [A1], 6830 Nørre Nebel.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration tinglyst den 12. november 1913 om tagmateriale (herefter kaldet servituten).

*På de vedhæftede plan nr. 2 med s-mærkede grunde skal der bygges med stråtag [...]*

## 1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Varde Kommune traf den 12. juni 2024 afgørelse om påbud efter servitut i forhold til tagmaterialet på ejendommen [A1], 6830 Nørre Nebel.

Det fremgår af afgørelsen, at tagmaterialet på ejendommen er udført i teglsten, hvilket er i strid med servituten, som fastsætter, at tagbeklædningen skal være stråtag.

Kommunen henviste i afgørelsen til planlovens §§ 18, 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 20. august 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.<sup>[1]</sup>

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 servituten i den konkrete sag som en privatretlig servitut, der er tinglyst af ejendommens ejer. Det fremgår ikke af sagens oplysninger, at servituten 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

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.

Kommunen har i afgørelsen fejlagtigt henvist til, at lovgrundlaget for afgørelsen er planlovens § 18, som fastsætter, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med en lokalplans bestemmelser samt planlovens § 51, 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 servitutten.

Varde 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 Varde Kommunes afgørelse af 12. juni 2024 om påbud efter servitut i forhold til tagbeklædningen på ejendommen [A1], 6830

Nørre Nebel.

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 henvisning til planlovens § 43. Planklagenævnet henviser i den forbindelse til [Planklagenævnet Orienterer nr. 5 - Håndhævelse af privatretlige servitutter](#), som findes på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.
- Kommunen skal gennemføre fornyet varsel og partshøring med henvisning til planlovens § 43.

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.<sup>[2]</sup> 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] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

---

#### Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)