

## MRF 2024.211

Planklagenævnets afgørelse af 30. august 2024, j.nr. 23/02223

***Ikke hjemmel til forbud efter planlovens § 43, da etablering af kvist på tagflade konkret ikke fremstod som én selvstændig etage, hvormed kvisten ikke var i strid med privatretlig servitutbestemmelse om etageantal.***

Københavns Kommune meddelte i december 2022 efter forudgående varsel forbud efter planlovens § 43 mod etablering af en kvist i tagetagen på et eksisterende dobbelthus i Brønshøj. Ejendommen var omfattet af en tinglyst privatretlig servitut fra 1915 om bygningsindskrænkninger, hvori bl.a. var bestemt, at "[p]aa hvert Lod maa kun opføres en Beboelsesbygning med højst to Beboelseslag foruden enkelte Kvistværrelser, der dog ikke maa benyttes til selvstændig beboelse". Kommunen begrundede afgørelsen med, at etablering af kvisten var i modstrid med servitutbestemmelsen om etageantal, da kvistens højde og udformning medførte, at kvisten synede som en selvstændig etage, og huset dermed fremstod i tre fulde etager. Afgørelsen blev påklaget af ejendommens ejer, E, der anførte, at E ikke ønskede at udnytte tagetagen som bolig, men som et disponibelt rum. Planklagenævnet (formanden) fandt i sagen anledning til at behandle, om det ansøgte var i overensstemmelse med servitutten og dermed "umiddelbart tilladt efter planloven". Nævnet lagde indledningsvis til grund, at der var tale om en tinglyst privatretlig servitut, og fandt, at servitutten havde et sådant indhold, at den kunne håndhæves efter planlovens § 43. Herefter henviste nævnet til, at det fremgik af kommunens bemærkninger til klagen, at "beboelseslag" skulle sidestilles med "etager" i planlovens forstand, og at kommunen havde vurderet, at kvisten udgjorde en tredje selvstændig etage i strid med servitutten.

Nævnet bemærkede, at bestemmelser om beboelseslag og etageantal ikke i alle tilfælde er sammenfaldende, og at det ved vurderingen af, om begreberne kan anvendes synonymt, er afgørende, hvordan begrebet beboelseslag er anvendt i servitutten, og hvad hensynet bag servitutbestemmelsen er. Nævnet fandt, at begreberne konkret kunne sidestilles med hinanden, da servitutbestemmelsen regulerede etageantal. Spørgsmålet var herefter, om etageantallet var i strid med servitutbestemmelsen. Nævnet bemærkede, at det hverken i planloven eller byggeloven er defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket "etage", men at der i praksis er lagt vægt på, hvordan en bygning fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Da servitutten ikke indeholdt fortolkningsbidrag til etagebegrebet, måtte disse planretlige principper finde anvendelse. Nævnet konstaterede, at det drejede sig om et dobbelthus, og at den anden del af dobbelthuset havde en kvist etableret i tagfladen. Nævnet fandt, at den ansøgte kvist uanset dens højde ikke medførte, at tagetagen fremstod som en selvstændig etage. Herved lagde nævnet vægt på, at den samlede længde af kvisten udgjorde mindre end halvdelen af tagfladens længde. På den baggrund fandt nævnet, at der ikke forelå et servitutstridigt forhold, hvormed kommunen ikke havde haft hjemmel til at nedlægge forbud efter planlovens § 43, hvorfor nævnet ophævede kommunens afgørelse.

***Kommentar:*** Afgørelsen illustrerer, at kommunerne ved brug af planlovens § 43 skal foretage servitutfortolkning, der dog samtidig ved brug af § 43 skal være i overensstemmelse med planlovens forståelse af servituttens bestemmelser. Planlovens § 43 kan derfor ikke udvide den tjenende ejendomspligter efter en privatretlig servitut. Når Planklagenævnet i afgørelsen anfører, at nævnet i afgørelsen tager stilling til, "om det ansøgte er i overensstemmelse med servitutten og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven", må det forstås i lyset af, at der var meddelt påbud efter planlovens § 43, hvorfor sagens retlige spørgsmål begrænsede sig til, om det ansøgte var i modstrid med servitutten. Havde der ikke været meddelt påbud efter § 43, var det servitutstridige forhold ikke i modstrid med planloven – hvilket dog ikke var relevant i denne sag. Se tillige **MRF 2024.206 Pkn**, **MRF 2024.208 Pkn** og **MRF 2024.210 Pkn**.

---



# Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes forbud efter servitut i forhold til etablering af en kvist på [A1], Brønshøj

Sag: 23/02223

Dato: 30. august 2024

Københavns Kommune traf den 12. december 2022 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til etablering af en kvist i tagetagen på ejendommen [A1], 2700 Brønshøj.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om det ansøgte er i overensstemmelse med servitutten og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven.

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 etablering af kvist på ca. 4 m<sup>2</sup> i tagetagen på den eksisterende bolig, som er en del af et dobbelthus, på [A1], 2700 Brønshøj. Kvisten ønskes opført med en højde på ca. 2,6 m samt en bredde på ca. 2,8 m. Tagfladen har en højde på ca. 3 m og en længde på 8,2 m.

Huset og tegningsmateriale af den ansøgte kvist kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration tinglyst den 18. oktober 1915 om bygningsindskrænkninger (herefter kaldet servituten).

Der fremgår bl.a. følgende af servituten:

*Undertegnede Ejere af Ejendommene Matr.Nr. [M1] og [M2], Brønshøj, erklære herved overfor Københavns Magistrat for os og alle efterfølgende Ejere [...]*

*På Ejendommene Matr.Nr. [M1] og [M2] lægges Byggeindskrænkninger i Overensstemmelse med vedhæftede Dokument, der tinglyses samtidig hermed.*

*[...]*

*Byggeindskrænkninger paa Ejendommene Matr.Nr. [M1] og [M2], Brønshøj.*

*[...]*

*Paa hver Lod maa kun opføres en Beboelsesbygning med højst to Beboelseslag foruden enkelte Kvistværelser, der dog ikke maa benyttes til selvstændig Beboelse. Hver Etage maa kun tjene til Bolig for en Familie.*

Kommunen varslede den 2. september 2022 et forbud mod etablering af den ansøgt kvist. Det fremgik af varslet, at kommunen agtede at give et påbud efter planlovens § 43 og fastsatte en frist for at indsende evt. bemærkninger til sagen.

## 1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Københavns Kommune traf den 12. december 2022 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til etablering af en kvist i tagetagen på ejendommen [A1], 2700 Brønshøj.

Det fremgår af afgørelsen, at etablering af kvisten er i strid med servitutbestemmelsen om etageantal, da kvistens højde og udformning medfører, at kvisten syner som en selvstændig etage, hvorved huset fremstår i 3 fulde etager. Kommunen har lagt vægt på, at kvistens højde er meget markant og ikke af sædvanligt omfang. Kvisten har en facadehøjde på 2,4 m og en totalhøjde på 2,6 m, som minder om en enlig "frontispice-løsning", hvilket kommunen har vurderet er ukarakteristisk for området.

Det fremgår desuden af afgørelsen, at kommunen ønsker at nedlægge et forbud, da kvisten ikke er i overensstemmelse med hensynet bag servitutens bestemmelse om en bebyggelse i maksimalt 2 etager samt udnyttet tagetage (kvistværelser), svarende til 2 ½ plan.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 43.

## 1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 15. februar 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.<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 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 servitutten er formuleret. Har kommunen påtaleret, kan den i stedet vælge at søge servitutten 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.

## 2.3. Forholdet til servitutten

### 2.3.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at klageren ikke ønsker at udnytte tagetagen som bolig, men som et disponibelt rum.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at det ansøgte er i overensstemmelse med servitutten.

### 2.3.2. *Bestemmelser, som kan optages i en lokalplan*

Det fremgår af servitutten, at der kun må opføres en beboelsesbygning med højst to beboelseslag foruden enkelte kvistværelser samt at hver etage kun må tjene til bolig for en familie.

Det er efter § 43 en forudsætning, at der er tale om servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Planklagenævnet finder, at den relevante servitutbestemmelse i den konkrete sag har et sådant indhold, at den kan håndhæves efter planlovens § 43.

### 2.3.3. *Planklagenævnets vurdering*

Servitutten fastsætter, at der på hvert lod kun må opføres en beboelsesbygning med højst to beboelseslag foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må benyttes til selvstændig beboelse, samt at hver etage kun må tjene til bolig for en familie.

Det fremgår af kommunens afgørelse og bemærkninger til klagen, at beboelseslag skal sidestilles med etager i planlovens forstand, og at kommunen

har vurderet, at kvisten udgør en selvstændig etage, således at huset bliver 3 etager, hvilket er i strid med servitutbestemmelsen om en bebyggelse i maksimalt 2 etager samt udnyttet tagetage (kvistværelser), svarende til 2½ etager.

Planklagenævnet bemærker, at bestemmelser om "beboelseslag" og "etageantal" ikke i alle tilfælde sammenfaldende. Ved vurderingen af, om begreberne kan anvendes synonymt, har det afgørende betydning, hvordan begrebet "beboelseslag" i øvrigt er anvendt i servituttens, og hvad hensynet bag bestemmelsen er.

Planklagenævnet forstår bestemmelsen i den konkrete sag sådan, at den regulerer etageantallet. Nævnet lægger herved vægt på servitutbestemmelsens brug af udtrykket "beboelseslag" og "etage", herunder at disse begreber anvendes synonymt i bestemmelsen. Nævnet finder således, at beboelseslag i den konkrete sag kan sidestilles med etageantal, som kommunen har lagt til grund, således at bygningens etageantal dermed er omfattet/reguleret af bestemmelsen.

Spørgsmålet bliver herefter, om bygningens etageantal er i strid med servitutbestemmelsen.

### Generelt om etagebegrebet

Det er hverken i planloven eller byggelovgivningen nærmere defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket "en etage".

Der findes i "Håndbog for bygningsmyndigheder" en række fortolkninger af byggelovgivningens bestemmelser, herunder også om etagebegrebet, som er udtryk for den almindelige byggetekniske forståelse af begrebet.

Der lægges i planretlig praksis vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage.

Det har bl.a. betydning, om der er kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen disse fylder. Endvidere har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. En tagterrasse kan også efter omstændighederne have betydning. Desuden indgår omfanget og placeringen af vindues- og dørpartier. Herudover kan en helt eller delvist frilagt kælderetage have betydning for vurderingen. Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg.

### Planklagenævnets vurdering af etageantallet

Servitutten indeholder ikke en definition eller fortolkningsbidrag i forhold til etagebegrebet, og vurderingen må derfor ske efter ovennævnte planretlige principper.

I den konkrete sag fremgår det af kommunens afgørelse, at den ansøgte kvist fremstår som en selvstændig etage, således at huset fremstår i 3 fulde etager.

Huset, hvor kvisten ønskes opført, udgør den ene del af et dobbelthus. Den anden del af dobbelthuset har etableret en kvist i tagfladen.

Planklagenævnet finder ud fra en samlet vurdering af det ansøgte jf. bilag 1, billede 1-4, at den ansøgte kvist uanset dens højde *ikke* medfører, at tagetagen fremstår som en selvstændig etage. Nævnet lægger herved vægt på, at den samlede længde af kvisten udgør mindre end halvdelen af tagfladens længde.



Planklagenævnet finder på denne baggrund, at den ansøgte kvist ikke er i strid med servitutbestemmelsen om etageantal, som anført af kommunen. Kommunen har således ikke haft hjemmel i planlovens § 43 til at nedlægge forbud mod de ansøgte kviste.

Da forbuddet er ugyldigt, har Planklagenævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om lighedsgrundsætningen.

### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 12. december 2022 om forbud efter servitut i forhold til etablering af en kvist i tagetagen på ejendommen [A1], 2700 Brønshøj.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

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)