

MRF 2025.112

Planklagenævnets afgørelse af 27. juni 2025, j.nr. 25/02261

Ophævet påbud efter planlovens § 43 om fysisk lovliggørelse af servitutstridigt kolonihavehus, da kommunen ikke havde angivet, hvilken aktuel planlægningsmæssig interesse der begrundede håndhævelsen, og forvaltningslovens begrundelseskrav dermed ikke var opfyldt.

Efter tilsyn meddelte Ballerup Kommune i november 2024 påbud til E om at bringe beboelsesarealet i E's kolonihavehus på 80 m² i overensstemmelse med tinglyst privatretlig servitut fra 1992 om benyttelse og bebyggelse. Af servituten fremgik bl.a., at det bebyggede grundareal til beboelse ikke måtte overstige 50 m², men at der måtte etableres yderligere bygninger og installationer på i alt 30 m². Kommunen havde vurderet, at en del af bebyggelsen, som ifølge E angivet var et integreret udhus, rettelig udgjorde et areal til beboelse, hvormed det samlede grundareal udgjorde ca. 80 m², hvilket kommunen betegnede som "et ulovligt areal til beboelse". Kommunen mente, at E vidste eller burde vide, "at bebyggelsen ikke var lovlig og i overensstemmelse med [...] gældende deklaration, hvorfor hensynet til retshåndhævelsen skal veje særligt tungt i denne

sag". Påbuddet blev påklaget af E, der anførte, at afgørelsen led af begrundelsesmangler. Planklagenævnet (formanden) fandt indledningsvis med henvisning til sagens oplysninger, at kolonihavehuset havde et samlet bebygget grundareal på ca. 80 m², og at dette var i strid med servituten. Herefter fandt nævnet, at det i afgørelsen ikke var anført, hvilken planlægningsmæssig interesse kommunen havde i at håndhæve den omhandlende servitut, hvorfor afgørelsen led af en konkret væsentlig begrundelsesmangel og blev ophævet med bemærkning om, at kommunen ved eventuel fornyet behandling skulle anføre, at der var truffet afgørelse efter planlovens § 43. Herudover skulle kommunen foretage en konkret vurdering af, hvilken planlægningsmæssig interesse der var i servitutens overholdelse.

Kommentar: Kommunens afgørelse illustrerer en udbredt misforståelse i kommunerne om, at et servitutstridigt forhold er ulovligt. Det er det ikke, jf. **MRF 2023.250 Pkn**. Men forholdet kan blive ulovligt, hvis kommunen meddeler et påbud efter planlovens § 43, og betingelserne for et sådant påbud er opfyldt, forudsat at fristen for opfyldelse af påbuddet er udløbet, jf. **MRF 2024.210 Pkn**. Planklagenævnet burde derfor have tydeliggjort, at retshåndhævelsessensyn ikke kan begrunde håndhævelse af servitutstridige forhold, når der ikke forudgående er meddelt påbud efter § 43, hvorfor nævnet også burde have tilsidesat kommunens afgørelse med henvisning til inddragelse af usaglige hensyn til retshåndhævelse, hvortil i øvrigt kommer den vildfarelse, at kommunen tilsyneladende troede, at kommunen kan dispensere fra servituten. Det kan kommunen heller ikke, da kommunen ikke er forpligtet til at håndhæve en privatretlig servitut, hvorfor kommunens manglende håndhævelse af servituten ikke er en afgørelse efter planloven, jf. **MRF 2024.254 Pkn**. Se også **MRF 2021.164 Pkn**, **MRF 2021.166 Pkn** og **MRF 2022.238 Pkn**.



Afgørelse i klagesag om Ballerup Kommunes påbud efter servitut i forhold til beboelsesareal på [A1], Skovlunde

Sag: 25/02261

Dato: 27. juni 2025

Ballerup Kommune traf den 19. november 2024 afgørelse om påbud efter servitut i forhold til det bebyggede grundareal til beboelse på adressen [A1], 2740 Skovlunde.

Ejeren af kolonihavehuset har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har begrundet afgørelsen, jf. forvaltningslovens §§ 22 og 24.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servitutten

Klagen vedrører kolonihavehusets bebyggede grundareal til beboelse på [A1], 2740 Skovlunde.

Kommunen var på tilsyn på kolonihaveloddet den 27. juni 2024, hvor kolonihavehusets samlede bebyggede grundareal blev opmålt til 80,1 m² af en landinspektør.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration af 18. november 1992 om benyttelse og bebyggelse (herefter kaldet servitutten).

Følgende fremgår indledningsvis af servitutten:

Undertegnede grundejerforening OF – Omegnens Fritidshaveforening deklarerer herved, som ejer af ejendommen matr. nr. 1k, 5t og 6c, alle Harrestrup by, Herstedøster sogn i Ballerup kommune, med virkning også for senere ejere af de nævnte ejendomme, følgende:

Af servituttsens § 5 om bebyggelsens omfang og udformning fremgår bl.a. følgende:

2a. Det bebyggede grundareal til beboelse må ikke overstige 50 m².

Til det bebyggede beboelsesareal medregnes lukkede overdækkede terrasser, gæstehytter, udestuer, drivhuseudestuer og lignende.

Herudover må opføres overdækkede åbne terrasser, tagudhæng over 50cm, udhuse, skure, legehuse, drivhuse m.v. i alt max. 30 m².

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 19. november 2024 afgørelse om påbud efter servitut i forhold til det bebyggede grundareal til beboelse på adressen [A1], 2740 Skovlunde. Af afgørelsen fremgik bl.a. følgende:

Samlet vurdering

Det er Ballerup Kommunes vurdering, at kolonihavehuset i denne sag alene indeholder et areal til beboelse, idet bygning B (rum 5) i kolonihavehuset, som af ejeren angives at være et integreret udhus, efter kommunens vurdering mest rimeligt skal rubriceres som et areal til beboelse.

Der er således opført et ulovligt areal til beboelse på haveloddet i denne sag, idet kolonihavehusets nuværende areal til beboelse på 80,1 m² er 30,1 m² større end lovligt, jf. § 5, stk. 2a i gældende deklaration for OF Harrestrup.

[...]

Det er Ballerup Kommunes klare opfattelse, at ejer i denne sag vidste, eller må antages at have vidst, at bebyggelsen ikke var lovlig og i overensstemmelse med § 5, stk. 2a i gældende deklaration, hvorfor hensynet til retshåndhævelsen skal veje særligt tungt i denne sag.

Ballerup Kommune har ved overvejelserne omkring afgørelsen af nærværende sag, ud over overvejelser om en retlig lovliggørelse, inddraget hensynet til proportionalitet og værdispild over for hensynet til retshåndhævelsen, herunder hensynet til en mulig præcedensvirkning.

Ballerup Kommune derfor afslag på anmodningen om tilladelse til at overskride beboelsesarealet [...].

Det fremgår desuden af afgørelsen, at påbuddet er meddelt 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 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 11. marts 2025.

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.

Planklagenævnet opfatter desuden kommunens afgørelse på den måde, at kommunen har besluttet at håndhæve servitutbestemmelsen om *maksimalt beboelsesareal* efter planloven, og nævnet har således kompetence til at behandle klagen.

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

Det fremgår af servitutens § 5, stk. 2a, at det bebyggede grundareal til beboelse ikke må overstige 50 m². Til det bebyggede beboelsesareal medregnes lukkede overdækkede terrasser, gæstehytter, udestuer, drivhusudestuer og lignende. Herudover må opføres overdækkede åbne terrasser, tagudhæng over 50 cm, udhuse, skure, legehuse, drivhuse m.v. på i alt 30 m².

Det fremgår af sagens oplysninger, at kolonihavehuset har et samlet bebygget grundareal til beboelse på 80,1 m². Dette er ubestridt af klageren.

Planklagenævnet finder, at dette er i strid med servitutens § 5, stk. 2a.

2.4. Begrundelse

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommune ikke har foretaget en saglig, individuel og konkret vurdering.

2.4.2. Generelt om begrundelse

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

En skriftlig afgørelse skal indeholde en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold, jf. § 22 i forvaltningsloven.^[2]

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. En begrundelse skal desuden fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende resultat. Hvis afgørelsen er baseret på et administrativt skøn, skal begrundelsen derfor angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, 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.

En kommune kan i dens begrundelse bl.a. henvise til hensynet til at undgå præcedens. Dette er et relevant hensyn, men det kan ikke stå alene. Det skal fremgå af afgørelsen, hvilken præcedens der tænkes på.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har i afgørelsen henvist til, at ejeren vidste eller må antages at have vidst, at bebyggelsen ikke var lovlig og i overensstemmelse med servitutens § 5, stk. 2a, hvorfor hensynet til retshåndhævelsen skal veje særligt tungt.

Kommunen har desuden henvist til, at den har overvejet retlig lovliggørelse og inddraget hensynet til proportionalitet og værdispild over for hensynet til retshåndhævelsen, herunder hensynet til en mulig præcedensvirkning.

Det fremgår således ikke af afgørelsen, hvorfor kommunen ønsker at håndhæve servituten, herunder hvilken aktuel planlægningsmæssig interesse kommunen har i, at servitutbestemmelsen om det bebyggede grundareal til beboelse overholdes i den konkrete sag. Det fremgår dermed ikke af afgørelsen, hvilke hovedhensyn der har været bestemmende for kommunens skønsmæssige vurdering af, hvorfor den ønsker at håndhæve servitutbestemmelsen. Hvis en sådan vurdering er foretaget, er det i hvert fald ikke afspejlet i begrundelsen for afgørelsen.

Begrundelseskravet i forvaltningslovens § 24 er således ikke opfyldt, hvilket er en retlig mangel ved afgørelsen.

Planklagenævnet finder, at manglen er væsentlig, og afgørelsen er derfor ugyldig.

Planklagenævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter i sagen.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Ballerup Kommunes afgørelse af 19. november 2024 om påbud efter servitut i forhold til det bebyggede grundareal til beboelse på adressen [A1], 2740 Skovlunde.

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

- Kommunen skal foretage en konkret vurdering af, om den har en aktuel planlægningsmæssig interesse i, at servitutbestemmelsen overholdes i den konkrete sag.
- Hvis kommunen beslutter at meddele et nyt påbud, skal afgørelsen henvise til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, dvs. planlovens § 43. Afgørelsen skal derudover begrundes ved at angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, 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.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.^[3]

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.

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

[2] Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af forvaltningsloven.

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

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)