

MRF 2025.113

Planklagenævnets afgørelse af 30. juni 2025, j.nr. 24/07776

Forbud efter planlovens § 43 mod opførelse af aluminiumsoverdækning delvist ophævet, da bestemmelse i servitut fra 1943 om, at bygninger skulle gives en ensartet arkitektonisk behandling, ikke var tilstrækkelig klar og præcis. Derimod var en anden bestemmelse i samme servitut om bebyggelsesprocent tilstrækkelig præcis, og kommunen havde en aktuel planlægningsmæssig interesse i at undgå yderligere overbebyggelse i strid med servitutten.

Efter modtagelse af E's ansøgning om byggetilladelse til opførelse af aluminiumsoverdækning på E's bolig meddelte Rødovre Kommune i juli 2024 forbud mod byggeriet efter planlovens § 43 med henvisning til en privatretlig servitut fra 1943. Af servitutens pkt. 1 fremgik bl.a.: "Bygningerne der opføres paa Grunden skal paa alle frie og synlige sider, ogsaa de mod Nabo vendende eventuelle Gavle og Bagmure gives en ensartet arkitektonisk Behandling", og af pkt. 3 fremgik: "Kun en Femtedel af Parcelarealet maa bebygges". Kommunen begrundede forbuddet med, at den overdækkede terrasse stred mod servitutens formål, og at yderligere overbebyggelse inden for området var uønsket. Afgørelsen blev påklaget af E, der navnlig anførte, at servitutten ikke var tilstrækkeligt klar til at kunne håndhæves, og at kommunen savnede en aktuel planlægningsmæssig interesse i håndhævelsen. Planklagenævnet (formanden) fandt i relation til servitutens pkt. 1, at bestemmelsen ikke havde den fornødne klarhed og præcision, da det var uklart, hvornår bygninger fremstår arkitektonisk ensartet, og at bestemmelsens fortolkning i vidt omfang var skønspæget. Allerede af denne grund fandt nævnet, at pkt. 1 ikke kunne håndhæves. For så vidt angik servitutens pkt. 3 fandt nævnet, at bestemmelsen

havde et sådant indhold, at den kunne håndhæves, idet nævnet bemærkede, at det er en forudsætning for håndhævelse efter planlovens § 43, at servitutten omhandler forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i lokalplan. Da overdækningen ville medføre yderligere overbebyggelse af ejendommen, fandt nævnet, at overdækningen var i strid med servitutens pkt. 3. Herefter var spørgsmålet, om kommunen havde den fornødne aktuelle planlægningsmæssige interesse i at kræve servitutens pkt. 3 overholdt. Nævnet konstaterede, at kommunen havde begrundet forbuddet med, at ejendommen allerede var overbebygget i forhold til servitutten, og at der ikke ønskedes yderligere overbebyggelse i området. Herefter fandt nævnet, at pkt. 3 ikke var utidssvarende, hvorfor den kunne håndhæves af kommunen. Nævnet fandt videre, at kommunen havde foretaget en konkret og skønsmæssig vurdering af det ansøgte, som var baseret på saglige og aktuelle planlægningsmæssigt relevante hensyn, herunder områdets karakter og fremtræden. På denne baggrund ophævede nævnet den del af afgørelsen, der vedrørte servitutens pkt. 1, mens der ikke kunne gives medhold i klagen for så vidt angik servitutens pkt. 3.

Kommentar: Afgørelsen illustrerer, at kommunens håndhævelse af privatretlige servitutter efter planlovens § 43 forudsætter, at servitutbestemmelsen opfylder de almindelige krav om bestemthed, og at servitutten ikke er bortfaldet ved interessebortfald eller på anden måde, jf. **MRF 2025.70 Pkn.** Se tillige **MRF 2025.112 Pkn** med kommentar.



Afgørelse i klagesag om Rødovre Kommunes forbud efter servitut i forhold til en overdækning på [A1], Rødovre

Sag: 24/07776

Dato: 30. juni 2025

Rødovre Kommune traf den 4. juli 2024 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til en overdækning på ejendommen [A1], 2610 Rødovre.

En af ejerne af ejerlejligheden har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om det ansøgte er i overensstemmelse med servitutten.
- Om kommunen har haft en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servitutten efter planlovens § 43.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver den del af forbuddet, der vedrører servitutts pkt. 1. Det betyder, at denne del af afgørelsen ikke længere gælder.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen. Det betyder, at den del af forbuddet, der vedrører servitutts pkt. 3, forsat gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servitutten

Klagen vedrører en ansøgning om opførelse af en overdækning på 9 m² i aluminium, der monteres på bygningens facade. Overdækningen består af taglameller som kan åbnes og lukkes.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration af 20. november 1943 om bebygget areal (herefter kaldet servitutten).

Af servitutten fremgår indledningsvist følgende:

Underskrevne

Aktieselskabet Matr. Nr. 1h af Rødovre som Ejer af Matr. Nr. 1h og 1vk af Rødovre

paalægger herved de os tilhørende Ejendomme Matr.Nr. 1 h og 1 vk af Rødovre By og Sogn følgende servitutmæssige Forpligtelser med hensyn til Bebyggelse og Benyttelse:

[...]

Denne sag vedrører følgende bestemmelser i servitutten:

1.

Bygningerne der opføres paa Grunden skal paa alle frie og synlige sider, ogsaa de mod Nabo vendende eventuelle Gavle og Bagmure gives en ensartet arkitektonisk Behandling.

3.

Kun en Femtedel af Parcelarealet maa bebygges.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 4. juli 2024 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til en overdækning på ejendommen [A1], 2610 Rødovre.

Kommunen henviste i afgørelsen til, at den ansøgte overdækning, som har karakter af en overdækket terrasse, er i strid med servitutens pkt. 1 om, at bygninger der opføres på grunden skal gives en ensartet arkitektonisk behandling på alle frie og synlige sider. Kommunen henviste samtidig til, at det ansøgte er i strid med servitutens pkt. 3 om at 1/5 af grundens areal må bebygges, svarende til 205 m², da ejendommens bebyggede areal allerede udgør 353 m².

Kommunen begrundede forbuddet med, at en overdækket terrasse strider mod servitutens formål om at bevare bebyggelsen med et ensartet udseende, og at en yderligere overbebyggelse ikke er det, der ønskes for området.

Det fremgik, af afgørelsen, at den 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 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 13. 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.^[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 bebyggelsesgraden 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.

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. Forholdet til servitутten

2.3.1. *Generelt om kravet om klarhed*

Overtrædelse af et forbud eller et påbud efter planlovens § 43 er omfattet af planlovens straffebestemmelser i forhold til ejere og brugere. Det er derfor en forudsætning for et påbud eller et forbud, at der er tale om en servitutbestemmelse, hvis overholdelse utvivlsomt er af interesse for det offentlige, og at der ikke er rimelig tvivl om, at servitутten er tilsidesat. Planlovens § 43 kan således kun finde anvendelse til håndhævelse af en servitutbestemmelse, hvis den er klart og præcist formuleret.

2.3.2. *Planklagenævnets vurdering*

Servituttens pkt. 1

Klageren anfører, at servitутten fastsætter, at bygningen skal have samme arkitektoniske udtryk, og at klageren netop har valgt et produkt i høj kvalitet, hvor stil og farve er den samme som resten af bygningen.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at servituttens pkt. 1 ikke har en sådan klarhed, at kommunen kan håndhæve bestemmelsen ift. kravet om ensartet arkitektonisk behandling.

Det fremgår af servituttens pkt. 1, at bygninger der opføres på grunden på alle frie og synlige sider, også de mod nabo vendende eventuelle gavle og bagmure, skal gives en ensartet arkitektonisk behandling.

Planklagenævnet finder, at bestemmelsen ikke har den fornødne klarhed og præcision til at den kan håndhæves af kommunen i den konkrete sag. Nævnet lægger herved vægt på, at det er uklart, hvornår bygninger fremstår som

ensartet arkitektonisk, og at fortolkningen af bestemmelsen i meget høj grad beror på en skønsmæssig vurdering.

Planklagenævnet finder allerede af den grund, at den pågældende servitutbestemmelse ikke kan håndhæves i henhold til planlovens § 43.

Planklagenævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om kommunens aktuelle planlægningsmæssige interesse i at håndhæve servituttens pkt. 1.

Servituttens pkt. 3

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 servituttens pkt. 3 i den konkrete sag har et sådant indhold, at den kan håndhæves efter planlovens § 43.

Det fremgår at servituttens pkt. 3, at kun en femtedel af parcelarealet må bebygges.

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen har et bebygget areal på 353 m², og at overdækningen medfører yderligere overbebyggelse af ejendommen. Dette er ubestridt af klageren.

Der er ansøgt om at opføre en overdækning på 9 m².

Planklagenævnet finder derfor, at det ansøgte er i strid med servituttens pkt. 3.

2.4. Aktuel planlægningsmæssig interesse

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at det er selvmodsigende, når kommunen vil håndhæve servituttens med argumentet om, at ejendommens bebyggede areal allerede er overskredet med 148 m² (353 m² – 205 m²). Kommunen har netop selv har givet dispensation til byggeriet, som bryder reglen med 75%. Kommunens håndhævelse er derfor uforståelig.

Planklagenævnet har forstået dette som en klage over, at kommunen ikke har en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servitutbestemmelsen.

2.4.2. Generelt om aktuel, planlægningsmæssig interesse

Det ligger i hjemmelskravet, at der skal foreligge en aktuel planlægningsmæssig interesse i servituttens overholdelse. En kommune kan således blive afskåret fra at udstede et påbud eller forbud efter planlovens § 43, hvis der ikke længere foreligger den fornødne planlægningsmæssige interesse i servituttens håndhævelse, herunder hvis intentionerne bag servitutten ikke længere er tilstede.

Det har ingen betydning hvilken alder servitutten har, eller om områdets karakter har ændret sig, siden servitutten blev tinglyst, med mindre ændringerne indebærer, at bestemmelserne, der håndhæves, helt savner mening, f.eks. fordi de forudsætter eksistensen af et byggeri, som ikke længere findes.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har begrundet håndhævelsen af servituttens pkt. 3 med, at ejendommen allerede er overbygget i forhold til servitutten, og at der ikke ønskes en yderligere overbebyggelse i området.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovenstående, at servitutbestemmelsen om bebyggelsesgraden ikke er utidssvarende, og den kan dermed håndhæves af kommunen. Nævnet finder desuden, at kommunen har foretaget en konkret skønsmæssig vurdering af det ansøgte, som er baseret på saglige og aktuelle planlægningsmæssige relevante hensyn, herunder områdets karakter og fremtræden.

2.5. Forhold, som ikke behandles

Hensigtsmæssighed

Det er i klagesagen anført, at der opleves en stor modvilje til at hjælpe en børnefamilie, som gerne vil have et praktisk funktionelt hjem, når nu der ingen overdækning overhovedet er på grunden. Klageren anfører desuden, at det i servituttens pkt. 2 er nævnt, at "Mindre udhuse til beboernes behov maa opføres paa grunden", hvilket er et argument for at kunne opsætte en pergola eller lignende på grunden, og at kommunen ikke har taget stilling til dette i afslaget.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men afgørelsens hensigtsmæssighed, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

Kommunens sagsbehandling

Det er i klagesagen anført, at klageren ønsker at klage over den måde som kommunen har behandlet klagerens forespørgsel på, og at klageren har skrevet i god tro omkring sparring i forbindelse med byggeriet, og for at få vejledning om, hvordan klageren kunne lave den bedste mulige ansøgning med de rigtige argumenter.

Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager over isolerede sagsbehandlingsspørgsmål, som ikke har betydning for gyldigheden af en afgørelse, der er påklaget til nævnet. Kommunens sagsbehandling vil ikke i den konkrete sag kunne medføre ugyldighed af kommunens afgørelse.

Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til dette forhold.

I forhold til kommunens sagsbehandling kan nævnet henvise klageren til at rette henvendelse til Ankestyrelsen, som fører tilsyn med kommunerne. Nævnet bemærker, at Ankestyrelsen selv beslutter, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver den del af Rødovre Kommunes forbud af 4. juli 2024, der vedrører servituttens pkt. 1 i forhold til en overdækning på ejendommen [A1], 2610 Rødovre.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen. Det betyder, at den del af forbuddet, der vedrører servituttens pkt. 3 forsat gælder.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.^[2]

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

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)