

MRF 2025.70

Planklagenævnets afgørelse af 17. januar 2025, j.nr. 23/14386

Ophævet forbud efter planlovens § 43 mod ejers opførelse af nyt etagebyggeri i strid med privatretlig servitut fra 1929, da området havde ændret sig og nu var præget af etagebyggeri, og intentionerne bag servituten ikke længere var til stede, hvorfor kommunen ikke havde en aktuel, planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servituten.

Efter modtagelse af E's ansøgning om byggetilladelse til opføres af etageejendom med 21 boliger meddelte Lyngby-Taarbæk Kommune i november 2023 forbud efter planlovens § 43 med henvisning til, at det ansøgte byggeri var i modstrid med privatretlig servitut fra 1929. Af servituten fremgik bl.a. at der på ejendommen "kun maa påføres en Beboelsesbygning til Benyttelse for én Familie. Herunder maa der opføres et Formerværksted med tilhørende Skure, men Værkstedets Grundflade maa ikke være over 300 Kvadrat Alen". Der var på ejendommen i 1930'erne opført et formerværksted, der senere blev revet ned, samt en administrationsbygning, og i 1950'erne en bygning der husede en religiøs bevægelse. Ejendommen var omkranset af ejendomme, hvorpå der var opført andre etagebyggerier. Kommunen begrundede forbuddet med, at etagebyggeri var i strid med servituten, og at kommunen ikke ønskede en bygning af de ansøgte omfang på ejendommen. Afgørelsen blev påklaget E, der gjorde gældende, at området siden servitutvedtagelsen i 1929 havde ændret sig betragteligt, idet området dengang udgjorde et erhvervsområde med tilknyttede enfamiliehuse, der sidenhen

havde udviklet sig, og i dag var præget af etagebyggerier. Det sidste enfamiliehus var nedrevet i 1990'erne, hvortil kom, at der også havde været opført en bygning til brug for en religiøs bevægelse på ejendommen. Dermed havde kommunen ifølge E ingen aktuel planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servituten. Planklagenævnet (formanden) fandt i sagen anledning til at tage stilling til, om der var hjemmel til håndhævelse efter planlovens § 43, hvilket beroede på, om der forelå den fornødne planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servituten. Nævnet konstaterede herefter, at ønsket om at friholde en ejendom for bebyggelse i udgangspunktet udgjorde en sådan interesse. Imidlertid kunne nævnet konstatere, at området i dag var præget af etagebyggerier, og ikke som tidligere af erhverv med tilknyttede enfamiliehuse, som servituten efter sin ordlyd tilsigtede at opretholde. Nævnet fandt på den baggrund, "at intentionerne bag servituten ikke længere er til stede, og at kommunen derfor ikke har en aktuel, planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servituten", hvorefter nævnet ophævede kommunens påbud efter § 43.

Kommentar: Mens Planklagenævnets ophævelse af påbuddet efter § 43 må tiltrædes, er nævnets begrundelse problematisk, da den sammenblander retsgrundlaget for håndhævelsen med spørgsmålet om planlægningsmæssig interesse. Hvis kommunen grundet fremtidige arealovervejelser måtte ønske at friholde E's ejendom fra etagebyggeri, er dette en gyldig planlægningsmæssig interesse, som nævnet ikke kan underkende, uanset om der på naboejendommene er opført etageboliger. Afgørelsen vedrører imidlertid en vanskelig problemstilling, nemlig om en kommune efter planlovens § 43 kan håndhæve en privatretlig servitut, der efter servitutretten må anses for bortfaldet som følge af interessebortfald, men hvor servituten fortsat er tinglyst på ejendommen. På den ene side må anføres, at en kommune ikke kan håndhæve en servitut, der er bortfaldet som følge af interessebortfald, da kommunens kompetence efter § 43 er begrænset til gyldige servitutter. Men omvendt tilkommer det ikke kommunen som planmyndighed at afgøre, om en servitut er bortfaldet, da denne kompetence ligger hos den påtaleberettigede og ejeren af den tjenende ejendom, og i mangel af enighed mellem parterne om interessebortfald må dette afgøres af domstolene, ikke af kommunen som planmyndighed. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at kommunens håndhævelse af privatretlige servitutter efter planlovens § 43 forudsætter en præjudiciel vurdering af, at den privatretlige servitutbestemmelse fortsat er gyldig. Er dette tilfældet, kan kommunen efter § 43 håndhæve servituten, hvis dette er begrundet i planlægningsmæssige hensyn. Planlægningsmæssige hensyn er imidlertid ikke tilstrækkeligt til, at en

MRF 2025.70

kommune efter planlovens § 43 kan håndhæve en servitut, der retligt må anses for bortfaldet. Hvis en servitut må anses for bortfaldet, men ikke er slettet fra tingbogen, og kommunen har et planlægningsmæssigt begrundet ønske om at håndhæve ordlyden af den bortfaldne servitut, må kommunen i sådanne tilfælde meddele forbud efter planlovens § 14.



Afgørelse i klagesag om Lyngby-Taarbæk Kommunes forbud efter servitut i forhold til opførelse af et etagebyggeri på [A1], Kongens Lyngby - Afsluttet retssag - BS-33971/2025-LYN

Sag: 23/14386

Dato: 17. januar 2025

Lyngby-Taarbæk Kommune traf den 3. november 2023 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til opførelse af et etagebyggeri med 21 lejligheder på ejendommene [A1], 2800 Kongens Lyngby.

Ejeren af ejendommene har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- 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 afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servituten

Klagen vedrører en ansøgning om opførelse af et etagebyggeri med 21 lejligheder på [A1], 2800 Kongens Lyngby.

Ejendommene og området kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommene er efter det oplyste omfattet af en deklaration tinglyst den 17. september 1929 om bebyggelse (herefter kaldet servituten).

I Skøde af 7. September 1929 fra Proprietær [...] til Former [...] paa Parcelen Matr. Nr. [M1] di Lyngby By og Sogn, er vedtaget følgende servitutstiftende Bestemmelse:

Sælgeren forbeholder sig, at der paa den solgte Parcel kun maa opføres en Beboelsesbygning til Benyttelse for én Familie. Herudover maa der opføres et Formerværksted med tilhørende Skure, men Værkstedets Grundflade maa ikke være paa over 300 Kvadrat Alen. [...]

Det fremgår af sagens oplysninger, at der i 1932 blev opført et formerværksted/jernstøberi som nævnt i servituten og i årene efter en administrationsbygning. Omkring 1952-1953 blev der opført en rigssal til Jehovas Vidner ved siden af værkstedet/støberiet, som blev revet ned i 2018.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 3. november 2023 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til opførelse af en etagebolig med 21 lejligheder på ejendommene [A1], 2800 Kongens Lyngby.

Det fremgår af afgørelsen, at opførelse af etageboligerne er i strid med servitutten, som fastsætter, at der på ejendommen kun må opføres et énfamiliehus med tilhørende værksted.

Som begrundelse for afgørelsen anførte kommunen, at den ikke ønsker et byggeri af det ansøgte omfang på det pågældende areal.

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 12. december 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.^[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.

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. Servituttsens indhold

Det fremgår af servitutten, at der kun må opføres en beboelsesbygning til benyttelse for én familie samt et formerværksted med tilhørende skure.

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.

Sagen vedrører opførelse af et etagebyggeri med 21 lejligheder.

Planklagenævnet finder, at dette er i strid med servitutten.

2.4. Aktuel planlægningsmæssig interesse

2.4.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at området har forandret sig siden 1929, hvor servitutten blev tinglyst. Klageren henviser til, at området i 1929 var et erhvervsområde præget af en akkumulatorfabrik med tilstødende ubebyggede arealer samt en enkelt villa og etageboligbyggeri i periferien. Der blev sidenhen aldrig opført flere villaer i området, men derimod opført flere og flere etageboliger. Den eneste villa i området blev nedrevet i 1997, og der i dag opført etageboligbebyggelse, herunder bl.a. på naboejendommen. Hertil kommer, at der i perioden fra 1952-53 frem til 2018 har været en rigssal på det pågældende areal, som blev anvendt af en religiøs bevægelse indtil 2010.

Det savner ifølge klageren derfor mening at håndhæve servitutten i dag med henblik på kun at muliggøre opførelse af et områdefremmed enfamiliehus. Kommunen har således ikke en aktuel planlægningsmæssig interesse i at bringe planloven § 43 i anvendelse.

2.4.2. *Generelt om aktuel, planlægningsmæssig interesse*

Det ligger i hjemmelskravet, at der skal foreligge en aktuel planlægningsmæssig interesse i servitutts 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 servitutts håndhævelse, herunder hvis intentionerne bag servitutten ikke længere er tilstede.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 3. november 2023 truffet afgørelse om forbud efter servitut i forhold til opførelse af et etagebyggeri med 21 lejligheder på ejendommene. Kommunen har begrundet sin afgørelse med, at kommunen ikke ønsker et byggeri af det ansøgte omfang på det pågældende areal.

Det er som udgangspunkt et planlægningsmæssigt relevant hensyn, at kommunen ønsker at friholde ejendommene for bebyggelse. Spørgsmålet er herefter, om dette hensyn kan varetages med hjemmel i servitutten.

Servitutten, som blev tinglyst på ejendommene i 1929 i forbindelse med, at ejendommene blev solgt, fastsætter, at der kun må opføres en beboelsesbygning til benyttelse for én familie samt et formerværksted med tilhørende skure.

Det fremgår af sagens oplysninger, herunder det fremsendte billedmateriale, jf. Bilag 1, at området i 1929 var et erhvervsområde med tilstødende ubebyggede arealer samt en enkelt villa og etageboligbyggeri i periferien. I 1952-53 blev der opført en rigssal på den ene af ejendommene, som blev nedrevet i 2018. Området er i dag præget af etagebyggerier, som omkranser ejendommen, og der er ingen enfamiliehuse, se Bilag 1, billede 1-2.

Planklagenævnet kan konstatere, at området i dag består af etageboliger og ikke af erhverv med tilknyttede enfamiliehuse, som er det, servitutten efter sin ordlyd tilsigter at opretholde. Nævnet finder på den baggrund, at intentionerne bag servitutten ikke længere er til stede, og at kommunen derfor ikke har en aktuel, planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servitutten.

Planklagenævnet ophæver på den baggrund kommunens forbud efter servitutten, jf. planlovens § 43.

Nævnet har henset til sagens resultat ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 3. november 2023 om forbud efter servitut i forhold til opførelse af et etagebyggeri med 21 lejligheder på ejendommene [A1], 2800 Kongens Lyngby.

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.^[2] 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)