

## NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER

Nr. 507, september 2009

### Planlovens § 43 – uklar servitutbestemmelse og ejers berettigede forventning om at bestemmelsen ikke bringes i anvendelse

Naturklagenævnet modtager mange klager over kommunernes håndhævelse af privatretlige servitutter. Denne sag er et eksempel på en sådan.

Frederikshavn Kommune modsatte sig opførelsen af et drivhus under henvisning til en bestemmelse i en privatretlig servitut fra 1974 med følgende ordlyd:

”For at opnå et kvarter på området, der passer med den gamle del af Østerby, må enhver køber være indforstået med, at de bygninger, der opføres i området, får tegltag (vingetegl), gulkalkede facader, passende vinduespartier og normal for gamle Skagenshuse taghældning. Der tillades ikke tagudhæng.”

Ejendommens ejer påklagede kommunens afgørelse til Naturklagenævnet og gjorde gældende, dels at der på alle andre ejendomme inden for servitutts område var opført en eller flere småbygninger, der ikke opfyldte servitutts krav.

I Naturklagenævnets afgørelse (formandsafgørelse) blev det bl.a. udtalt:

”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.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 7, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om bebyggelses udformning, og bestemmelser herom i en lokalplan vil således som udgangspunkt kunne håndhæves af kommunen efter planlovens § 43.

Overtrædelse af et forbud efter planlovens 43 er omfattet af planlovens strafbestemmelser. Det er derfor en forudsætning for meddelelse af et sådant forbud, at der ikke foreligger rimelig tvivl om, at servitutten er tilsidesat.

I modsætning til hvad der gælder for lokalplaner og byplanvedtægter, har kommunen ikke efter planloven nogen pligt til at håndhæve en privatretlig servitutbestemmelse, d.v.s. til at bringe planlovens § 43 i anvendelse. Men kommunen må administrere sin beføjelse efter lovens § 43 på en sådan måde, at lighedsprincippet overholdes og således, at der ikke gennem kommunens manglende håndhævelse af bestemmelsen skabes en berettiget forventning hos de enkelte grundejere om, at bestemmelsen ikke vil blive håndhævet.

Der vil i dette tilfælde kunne rejses tvivl om, hvorvidt servitutbestemmelsen kun gælder for hovedhuset eller om den gælder for enhver bygning, der ønskes opført, herunder også småbygninger. De krav, der er stillet i bestemmelsen om bygningernes opførelse – de skal bl.a. have tegltag,

gulkalkede facader og passende vinduespartier – synes ikke alle at kunne opfyldes hvad angår carporte, garager og legehuse. Hvad angår drivhuse vil ingen af betingelserne i sagens natur kunne opfyldes.

Hvis det således måtte antages, at servitutbestemmelsen var gældende for alle typer af bygninger, og herunder således også for drivhuse, ville bestemmelsen reelt indeholde et forbud mod drivhuse. Et sådant forbud måtte imidlertid klart være kommet til udtryk i servitutbestemmelsen, for at forbuddet ville kunne håndhæves efter planlovens § 43, og dette er ikke tilfældet.

Naturklagenævnet finder på denne baggrund ikke, at det med tilstrækkelig klarhed fremgår af servituten, at opførelse af et drivhus er forbudt. Allerede på denne baggrund har kommunen ikke haft hjemmel i planlovens § 43 til at modsætte sig drivhusets opførelse.

Hertil kommer, at det på baggrund af det af kommunen oplyste må lægges til grund, at servitutbestemmelsen hidtil har været administreret således af kommunen, at man ikke har ønsket at håndhæve denne overfor småhuse, der alene opfyldte servitutkravet om tegltag, når blot der blev anvendt sort træbeklædning – og ikke den krævede gulkalkning – til facadebeklædning, og at man ikke har modsat sig opførelse af drivhuse. Kommunen har efterfølgende konstateret, at disse opsatte drivhuse højst er på 10 m<sup>2</sup>, men der har efter det oplyste ikke været udmeldt noget fra kommunen til de enkelte grundejere om, at dette skulle være den størrelsesmæssige overgrænse for sådanne drivhuse.

På baggrund af kommunens hidtidige praksis må de enkelte grundejere således være blevet bragt en berettiget forventning om, at kommunen ikke ville bringe servitutbestemmelsen i anvendelse over for drivhuse.”

Da kommune har således ikke havde haft hjemmel i planlovens § 43 til at modsætte sig opførelse af det ansøgte drivhus, ophævede Naturklagenævnet kommunens afgørelser om dette som ugyldige.

(Afgørelse af 22. juni 2009 j.nr. [NKN-33-02991](#))

- 
- planlovens § 43
  - servitut
  - ligebehandlingsprincippet