



Notat

Orientering til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om Planklagenævnets afgørelse i klagesag om lovliggørelse af et drivhus og et skur på Trekløvervej i Emdrup

Resume

Teknik- og Miljøudvalget orienteres med dette notat om, at Planklagenævnet ikke har givet klager medhold i en klage over Teknik- og Miljøforvaltningens påbud om lovliggørelse af et drivhus og et skur på Trekløvervej. Forvaltningen orienterer udvalget, fordi sagen tidligere har haft politisk- og pressemæssig opmærksomhed.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen meddelte den 16. november 2023 påbud om lovliggørelse af et drivhus og et skur, der er opført på ejendommen Trekløvervej i strid med en villaservitut. Villaservittuten fra 1920 indeholder bl.a. bestemmelser om bebyggelsers placering og omfang. Servitutens bestemmelse om maksimalt bebygget areal (bebyggelsens såkaldte fodaftryk på grunden) er overskredet. Drivhuset har et areal på 12 m², og udhuset har et areal på 13 m².

Drivhuset er desuden i strid med servitutens bestemmelse om, at bebyggelse skal placeres med en afstand på mindst 9,415 meter til vejens midte. Drivhuset er placeret med en afstand på ca. 6,5 meter fra vejmidten.

Emdrup Grundejerforening klagede til Planklagenævnet på vegne af ejeren af ejendommen.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet, som er klagemyndighed efter planloven, har den 23. april 2025 truffet afgørelse om forvaltningens påbud. Klager har ikke fået medhold. Forvaltningens påbud er derfor fortsat gældende. Konsekvensen er, at drivhuset og skuret skal fjernes.

Planklagenævnet har bl.a. fastslået følgende:

- At drivhuset og skuret er i strid med servittuten, herunder, at kommunen har fortolket servittuten korrekt.
- At kommunen har en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servittuten.

16-05-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 9621

Dokumentnummer i F2
196540

Sagsnummer eDoc
2025-0132396

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

- At kommunen har foretaget den nødvendige konkrete vurdering.
- At kommunens afgørelse ikke er i strid med det forvaltningsretlige lighedsprincip.
- At Vurderingsstyrelsens ejendomsvurdering ikke har betydning i sagen om lovliggørelse.

Øvrige bemærkninger

Sagen på Trekløvervej var omdrejningspunktet for en forespørgsel fra Socialdemokratiet om håndhævelsen af servitutter på et møde i Borgerrepræsentation den 20. juni 2024. Som opfølgning på forespørgselsdebatten bad teknik- og miljøborgmesteren forvaltningen om at forelægge Teknik- og Miljøudvalget en indstilling om servitutadministration. Forvaltningen forventer således at forelægge indstilling om "Forslag til ny servitutadministration i byggesager" på TMU-mødet den 19. maj 2025.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 23. april 2025

Lena Kongsbach
Vicedirektør

Dato: 23. april 2025

AFGØRELSE

Planklagenævnet

i klagesag om Københavns Kommunes påbud efter servitut i forhold til et drivhus og et skur på Trekløvervej, København NV

Københavns Kommune traf den 16. november 2023 afgørelse om påbud (benævnt påbud om lovliggørelse) efter servitut i forhold til et drivhus og et skur på ejendommen Trekløvervej , 2400 København NV.

Ejerne af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om det ansøgte er i overensstemmelse med servitutten.
- Om kommunen har fortaget en konkret vurdering af forholdet og om kommunen har haft en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servitutten efter planlovens § 43.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servitutten

Klagen vedrører et drivhus på 12 m² og et skur med en overdækning på i alt 13 m² på ejendommen Trekløvervej , 2400 København NV.

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration tinglyst den 19. april 1920 om bl.a. byggeindskrænkninger (herefter kaldet servitutten).

Af servitutten fremgår bl.a. følgende:

Undertegnede Ejere af Ejendommene Matr.Nr, 1 a, 2 b og 36 af Emdrup, erklærer herved overfor Københavns Magistrat for os og alle efterfølgende Ejere af nævnte Ejendomme og de Parceller, hvori de maatte blive delte, at vi til Gade udlægger de paa den vedhæftede Plan med røde punkterede Linier viste Arealer.

De nævnte Arealer, der ikke, saa længe de henligger som Gader, maa afspærres for den almindelige Færdsel uden Københavns Magistrats Samtykke, kan Magistraten derhos med Kommunalbestyrelsens Samtykke, naar som helst den ønsker det, overtage helt eller delvis med de deri værende Materialier og Ledninger som offentlig Gade, uden at give noget Varsel eller nogen Tilsigelse, uden at yde noget Vederlag for Arealerne, Materiallierne eller Ledningerne, og uden at vedkommende Ejere derved fritages for nogen af de dem som Ejere af de paagældende Ejendomme efter den til enhver Tid gældende Lovgivning paahvilende Byrder. [...]

BYGGEINDSKRÆKNINGER

[...]

2.

Kun en Trediedel af Grunden maa bebygges

3.

*Bygningerne skulle holdes mindst 9,415 Meter (15 Alen) fra tilstødende Vejes Midtlinier, hvor ikke andet er fastsat i Vejdekларationen.
[...]*

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 16. november 2023 afgørelse om påbud (benævnt påbud om lovliggørelse) efter servitut i forhold til et drivhus og et skur på ejendommen Trekløvervej , 2400 København NV.

Det fremgår af påbuddet, at drivhuset og skuret er i strid med servituttens pkt. 2, der fastsætter, at en tredjedel af grundens nettoareal (grundareal minus vejudlægsareal) må bebygges, idet det tilladte bebyggede areal må være 95 m², men er 138 m².

Det fremgår desuden af påbuddet, at drivhuset er i strid med servituttens pkt. 3, der fastsætter, at bygninger skal holdes minimum 9,415 m fra tilstødende vejes midterlinje, idet drivhuset ud fra luftfotos er opmålt til at være opført ca. 6,5 m fra vejmidte.

Kommunen har bl.a. begrundet afgørelsen med, at bebyggelsesgraden er fastsat med henblik på at skabe villaområder med fritliggende, åben og lav bebyggelse, og at formålet med bebyggelsesgraden således er at holde en betragtelig del af villagrundene ubebyggede og dermed regulere bebyggelsestætheden i villaområderne.

Kommunen har endvidere begrundet afgørelsen med, at kravet til bygnings afstand til vejmidte medfører, at det udlagte vejareal er ubebygget og anlagt som have, så det derved medvirker til opretholdelse af det grønne og åbne præg. Kommunen har lagt vægt på, at det hermed sikres, at den væsentligste bebyggelse ikke opføres i grundens grænse mod vej og dermed skaber en fortætning. Kommunen anførte desuden, at friholdelse af forhaverne inden for de pågældende bygge- og villaservitutområder således stadig er et planmæssigt relevant hensyn og baggrunden for, hvorfor forvaltningen håndhæver placeringen af bebyggelse på grunden.

Kommunen har afslutningsvist anført, at den i skønsafvejningen særligt har lagt vægt på bevaring af områdets karakter med et åbent og grønt præg samt hensynet til at undgå uønsket præcedensvirkning.

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 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 1. marts 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 servitutbestemmelserne om bebyggelsesgraden og bebyggelsens afstand til vejmidte 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 servitutten

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at enfamiliehuset med kælder og stueplan har et etagekvadratmeterareal på 92 m² og skønsmæssigt et fodaftryk på ca. 46 m². Det vil sige en samlet bebyggelse på 92 m² og en margin op til 95 m²

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

på 3 m². Klagerne gør gældende, at der ikke er grundlag for et påbud ud fra kommunens beregning. Klagerne anfører desuden, at hvis vejudlægsarealerne medregnes, kan 177 m² bebygges, hvilket er mere end rigeligt til bygningerne.

Det fremgår endvidere af klagen, at det efter klagernes opfattelse er mest nærliggende at forstå servitutens begreb ”bygninger” i punkt 3, som beboelsesbygninger, som derfor ikke omfatter et almindeligt drivhus.

Klagerne har desuden henvist til en skrivelse fra Vurderingsstyrelsen vedrørende servitutens betydning for fastsættelse af grundværdien/ejendomsværdien.

Planklagenævnet har forstået ovenstående som en klage over, at drivhuset og skuret er i overensstemmelse med pkt. 2 og 3 i servutten.

2.3.2. Planklagenævnets vurdering

Det bebyggede areal

Det fremgår af servitutens pkt. 2, at kun en tredjedel af grunden må bebygges.

Det fremgår af sagens oplysninger, at grundens samlede areal er 532 m² og at vejudlægsarealet er 248 m².

Kommunen har i forbindelse med klagesagen bemærket, at bebyggelsesgraden efter fast praksis beregnes i forhold til grundens nettoareal, dvs. grundarealet minus vejudlægsarealet. Kommunen har henvist til en dom fra Østre Landsret fra 21. september 2004² samt Planklagenævnets praksis.

Planklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte Københavns Kommunes fortolkning af servutten, hvorefter beregningen af den tilladte bebyggelsesgrad skal ske ud fra grundens nettoareal, dvs. grundens areal eksklusiv areal udlagt til vej.

Grundens nettoareal udgør således 284 m² og grunden må herefter bebygges med 95 m².

Kommunen har oplyst, at den har foretaget en beregning ud fra de oplysninger, som fremgår af BBR, samt foretaget en opmåling af enfamiliehuset på et ortofoto. Opmålingen er vedlagt denne afgørelse som Bilag 1, billede 1.

² Østre Landsrets dom af 21. september 2004, gengivet i MAD2004.964. Sagen vedrørte en servitut fra 1918 hvor der fremgik følgende: ”Kun ¼ af parcellen må bebygges”. I sagen afgjorde landsretten, at bebyggelsesgraden skulle beregnes på grundlag af grundens areal med fradrag af den del af arealet, der kunne kræves afgivet til vej. Landsretten lagde dels vægt på, at det areal, der var udlagt til vej, kunne kræves afgivet vederlagsfrit, dels at bygningsloven for staden København af 12. april 1889 og byggeloven for staden København af 29. marts 1939 skulle forstås på den måde, at vejareal på tidspunktet for servitutens stiftelse ikke uden særlig tilladelse kunne medregnes til grundarealet ved beregningen af den del af grunden, der måtte bebygges.

Det fremgår af kommunens opmåling, at enfamiliehuset har et bebygget areal på 92 m², mens carporten, drivhuset og skuret med overdækning har et bebygget areal på henholdsvis 21 m², 12 m² og 13 m².

Planklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens opmåling, og lægger på den baggrund til grund, at det bebyggede areal er 138 m² og dermed mere end det maksimalt tilladte efter servitutten.

Kommunen har således haft hjemmel til at håndhæve servitutbestemmelsen, jf. planlovens § 43.

Bygningernes afstand til vejmidte

Det fremgår af servitutens pkt. 3, at bygninger skal holdes mindst 9,415 m fra tilstødende vejes midtlinjer.

Det fremgår af afgørelsen, at drivhuset ud fra luftfoto er opmålt til at være opført ca. 6,5 m fra vejmidte.

Servitutens pkt. 3 vedrører efter sin ordlyd bygninger. Planklagenævnet finder, at der ikke i ordlyden eller i servitutten i øvrigt er forhold, der indikerer, at bestemmelsen kun vedrører beboelsesbygninger. Nævnet finder desuden, at bestemmelsen skal ses på baggrund af formålet med servitutten om friholdelse af vejudlægsarealer, som kan kræves afgivet til vej. Der er således ikke holdepunkter for, at bestemmelsen kun vedrører beboelsesbygninger.

Kommunen har således haft hjemmel til at håndhæve servitutbestemmelsen, jf. planlovens § 43.

Planklagenævnet bemærker i forhold til det af klagerne anførte vedrørende Vurderingsstyrelsen og grundværdi/ejendomsvurderinger, at ejendomsvurderinger ikke har betydning for kommunens mulighed for at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut efter planlovens § 43 samt lokalplanlægning i øvrigt.

2.4. Konkret vurdering og aktuel planlægningsmæssig interesse

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at vejudlægsdeklarationen er mere end 100 år gammel og aldrig har været bragt i anvendelse efter sit formål, og at der aktuelt ikke er planer om at bringe den i anvendelse, og at den således har mistet sin retskraft ved desuetudo. Klagerne anfører i den forbindelse, at servitutten derfor ikke kan anvendes som retsgrundlag for at påbyde nedrivning af drivhuset.

Klagerne har desuden anført, at kommunen ikke har foretaget en samlet skønsafvejning, da der er tale om et retligt gennemreguleret område helt uden noget skøn.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servitutten, og at kommunen har sat skøn under regel.

2.4.2. Generelt om aktuel planlægningsmæssig interesse

Det ligger i hjemmelskravet, at der skal foreligge en aktuel planlægningsmæssig interesse i servitutstens 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 håndhævelsen, 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. Generelt om konkret vurdering

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af, om den ønsker at håndhæve det servitutstridige forhold, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

En kommune må ikke fastsætte interne regler, der træder i stedet for det konkrete og individuelle skøn. En kommune må således ikke "sætte skøn under regel", f.eks. ved at fastsætte interne regler om, at servitutten altid håndhæves eller kun håndhæves i nærmere bestemte tilfælde.

Det er ikke i strid med forbuddet mod "skøn under regel", at en kommune har en restriktiv praksis eller har fastsat retningslinjer for praksis, når blot kommunen i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret og individuel vurdering af, om den ønsker at håndhæve det servitutstridige forhold.

2.4.4. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har begrundet håndhævelsen af servitutstens pkt. 2 med, at bebyggelsesgraden er fastsat med henblik på at skabe villaområder med fritliggende, åben og lav bebyggelse, og at formålet med bebyggelsesgraden således er at holde en betragtelig del af villagrundene ubebyggede og dermed regulere bebyggelsestætheden i villaområderne.

Kommunen har begrundet håndhævelsen af servitutstens pkt. 3 med, at kravet til bygningers afstand til vejmidte medfører, at det udlagte vejareal er ubebygget og anlagt som have, så det derved medvirker til opretholdelse af det grønne og åbne præg og sikrer mod fortætning på grundens grænse mod vej. Kommunen har lagt vægt på, at friholdelse af forhaverne inden

for de pågældende bygge- og villaservitutområder således stadig er et planmæssigt relevant hensyn og baggrunden for, hvorfor kommunen håndhæver placering af bebyggelse på grunden.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at servitutbestemmelserne om bebyggelsesgraden og bebyggelsens afstand til vejmidte ikke er utidssvarende, og de kan dermed håndhæves af kommunen.

Nævnet finder desuden, at kommunen har foretaget en konkret skønsmæssig vurdering af forholdene baseret på saglige og aktuelle planlægningsmæssigt relevante hensyn.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.5. Lighedsgrundsætningen

2.5.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at der rundt om på vejudlægsarealer i kommunen er placeret et stort antal skure, drivhuse, faste legeredskaber og lignende, som er synlige og upåtalte af kommunen.

2.5.2. Generelt om lighedsgrundsætningen

Kommunen skal ved behandlingen af sager om håndhævelse af servitutter overholde lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

2.5.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har oplyst, at den løbende behandler en del sager om forhold, der er i strid med villaservitutterne, herunder sager om bebyggelse, der er placeret på vejudlægget og/eller overskrider den tilladte bebyggelsesgrad. Kommunen indleder f.eks. påbudssager, når den modtager anmeldelser om konkrete forhold, eller når den, som i den aktuelle sag, i behandlingen af en byggeansøgning bliver opmærksom på, at der er forhold, der ikke er i overensstemmelse med servitutterne. Kommunen anfører i den forbindelse, at den ikke er forpligtet til at føre løbende tilsyn.

Planklagenævnet forstår kommunens oplysninger sådan, at kommunen ikke har været bekendt med de forhold, som klagerne henviser til, forud for klagesagen.

Forholdene er således ikke et udtryk for, at kommunen har besluttet ikke at håndhæve servitutten i forhold til sammenlignelige forhold på andre ejendomme.

På den baggrund finder Planklagenævnet, at kommunens påbud i den aktuelle sag ikke er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klagerne.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 16. november 2023 om afgørelse om påbud (benævnt påbud om lovliggørelse) efter servitut i forhold til et drivhus og et skur på ejendommen Trekløvervej , 2400 København NV.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Plan-
klagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁴

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, 984113) samt for klagerne og disses eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på _____. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.

Stedfortrædende
formand

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

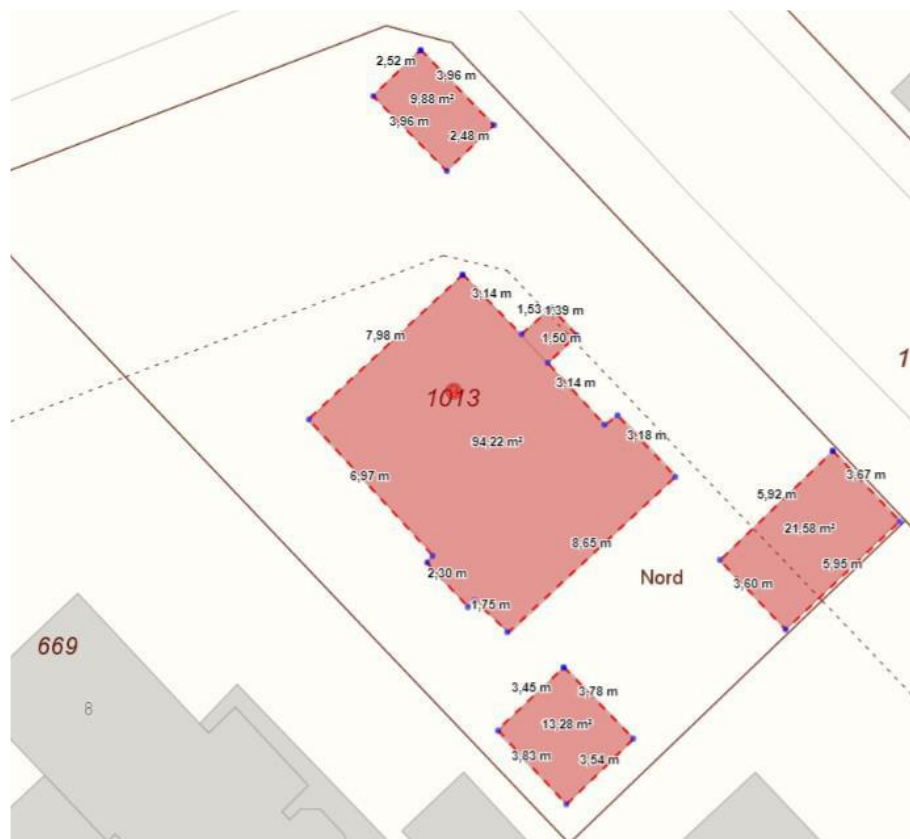
⁴ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Billedmateriale

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Billedmateriale



Billede 1: Opmåling foretaget af kommunen.

Kilde: Kommunens bemærkninger af 1. marts 2024.

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klagerne:

- Klage dateret 5. december 2023.
- Bemærkninger af 11. december 2023.
- Bemærkninger af 22. januar 2024.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 1. marts 2024.