

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over planservitutter (planlovens §§ 42-44)

Kommunalt samtykke, håndhævelse og forholdet til lokalplaner

Version 2 Opdateret 26. jun. 2026 9 afgørelser · 2016-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Planlovens §§ 42-44 regulerer private servitutter om emner, der kan optages i en lokalplan – såkaldte planservitutter. Reglerne sikrer, at private grundejere ikke ad aftalevejen kan undergrave den offentlige planlægning ved at pålægge servitutter uden kommunens samtykke (§ 42), samtidig med at kommunen gives en selvstændig offentligretlig håndhævelsesbeføjelse over for servitutter af planlægningsmæssig karakter (§ 43). Praksis fra Planklagenævnet, landsretterne og Højesteret viser, at kommunernes kompetence til at pålægge, håndhæve og ophæve planservitutter er styret af saglige planlægningsmæssige hensyn og begrænsningen af almindelige forvaltningsretlige principper om proportionalitet, partshøring og begrundelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** En ejer af fast ejendom kan kun gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om lokalplanrelevante forhold med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen, jf. planloven § 42, stk. 1.
- 02** Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele samtykke til en servitut, der udløser lokalplanpligt efter planloven § 13, stk. 2 – i sådanne tilfælde skal regulering ske via en lokalplan.
- 03** Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om lokalplanrelevante emner, uanset om kommunen har privatretlig påtaleret, jf. planloven § 43.
- 04** Håndhævelse efter § 43 forudsætter, at kommunen varetager et aktuelt planlægningsmæssigt formål, at servitutbestemmelsen er klart og præcist formuleret, og at det er utvivlsomt, at servitутten er tilsidesat.
- 05** Kommunalbestyrelsens beslutning om IKKE at håndhæve en servitut efter § 43 kan ikke påklages til Planklagenævnet, mens selve håndhævelsesafgørelser kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. planloven § 58.
- 06** Bestemmelserne i §§ 42-43 gælder kun for privatretlige servitutter – offentligretlige servitutter pålagt med hjemmel i lov er undtaget, jf. § 44.

- 07** En servitut, der pålægges efter frivillig aftale mellem grundejer og kommune, er en privatretlig servitut omfattet af §§ 42-43, selv om kommunen er aftalepart.
- 08** En lokalplan kan efter § 15, stk. 2, nr. 24, bestemme ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil stride mod lokalplanens formål.
- 09** Ophævelse af bestående servitutter ved aftale mellem parterne kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke – kun pålæggelse og ændring af servitutter er samtykkekrævende.
- 10** Et påbud eller forbud efter § 43 er en forvaltningsretlig afgørelse, og kommunen skal iagttage forvaltningslovens regler om partshøring, begrundelse, klagevejledning og saglige hensyn.

§ 1 Lovgrundlaget: planservitutter i §§ 42-44 og deres formål

Planlovens §§ 42-44 udgør det samlede regelsæt for private servitutter, der vedrører emner, som kan reguleres i en lokalplan. Bestemmelserne har rødder i kommuneplanlovens tilsvarende regler og blev videreført i den nugældende planlov ved lov om planlægning fra 1991.

Planloven § 42, stk. 1 bestemmer, at en ejer af fast ejendom kun med **forudgående samtykke** fra kommunalbestyrelsen gyldigt kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke kan dog ikke meddeles, hvor der som følge af § 13, stk. 2 skal tilvejebringes en lokalplan – dvs. hvor den påtænkte regulering er så væsentlig, at den forudsætter en lokalplanproces.

Ifølge [Vejledning om lokalplanlægning](#) omfatter samtykkekravet alle privatretlige servitutter om emner, der **kan** reguleres i en lokalplan – det er ikke en betingelse, at den konkrete servitutbestemmelse med præcis samme formulering kunne optages i en lokalplan. Emneområdet refererer til [planlovens § 15](#), der opregner lokalplanens mulige indhold: bebyggelsers beliggenhed, omfang og udformning, anvendelse, hegnsforhold, vej- og stiforhold, parkering m.v.

Kommunalbestyrelsens beslutning om samtykke eller nægtelse skal påføres servituddokumentet, jf. § 42, stk. 2. Afgørelsen er en forvaltningsretlig afgørelse, og kommunen har pligt til at foretage en **konkret vurdering** af hver ansøgning. Kommunen kan nægte samtykke, når den skønner, at servituten har uheldige virkninger for kommunens byplanarbejde.

Planloven § 43 giver kommunalbestyrelsen en selvstændig håndhævelsesbeføjelse: kommunen kan ved **påbud eller forbud** sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om lokalplanrelevante forhold – også selv om kommunen ikke har privatretlig påtaleret i henhold til servituten.

Planloven § 44 undtager **offentligretlige servitutter** – dvs. servitutter pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen – fra reglerne i §§ 42-43. Ifølge [Vejledning om lokalplanlægning](#) er det karakteristiske for offentligretlige servitutter, at de er pålagt af en offentlig myndighed, at pålægget kan ske uden ejerens samtykke, og at servituddokumentet ikke skal angive den påtaleberettigede. Betingelser for dispensationer og tilladelser efter planlovens § 19, fredningsbestemmelser og vejbygningslinjer er eksempler herpå.

Servitutter, der pålægges efter **frivillig aftale** mellem grundejer og en offentlig myndighed, er derimod privatretlige og dermed omfattet af §§ 42-43. Se også [servitutter-tinglysning](#) for den tinglysningsretlige side.

LOV

[Planloven § 13, stk. 2](#)[Planloven § 15, stk. 2](#)[Planloven § 42, stk. 1, 2](#)[Planloven § 43](#)[Planloven § 44](#)

Samtykke til pålæg af servitut efter § 42: kommunens kompetence og skøn

Samtykkereglen i [§ 42](#) indebærer, at en privat servitut om lokalplanrelevante emner er **ugyldig**, hvis den pålægges uden forudgående kommunalt samtykke. Reglen gælder uanset, om ejendommen er i privat eller kommunal eje.

Ifølge [Vejledning om planloven](#) er de centrale kontroller ved § 42-vurderingen:

- **Emneafgrænsning:** Angår servituten et emne, der kan reguleres i en lokalplan? Bebyggelse, anvendelse, færdselsforhold, hegnsforhold, materialevalg, parkeringsforhold m.v. falder inden for dette felt.
- **Lokalplanpligt:** Vil servituttens regulering udløse lokalplanpligt efter [§ 13, stk. 2](#)? I bekræftende fald kan samtykke **ikke** meddeles – reguleringen skal ske via en lokalplan. Se også [lokalplaner](#).
- **Overensstemmelse med gældende planlægning:** Er servituten i strid med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, kan samtykke ikke gives, medmindre der først gives dispensation efter [§ 19](#) eller vedtages ny lokalplan.
- **Planlægningsmæssigt skøn:** Kommunen kan nægte samtykke, når den skønner, at servituten har uheldige virkninger for kommunens byplanarbejde.

Ophævelse af eksisterende servitutter ved aftale mellem parterne kræver **ikke** kommunalbestyrelsens samtykke. Det er kun **påleggelse** og **ændring** (hvis ændringen reelt er ensbetydende med et nyt servitutpålæg), der kræver samtykke.

Typiske situationer, hvor § 42-samtykke kommer i spil:

- En grundejer ønsker at pålægge en deklaration om bebyggelsens udseende, materialevalg, hegnshøjde eller parkeringsforhold ved udstykning af et nyt boligområde.
- En kommune fungerer som grundsælger og pålægger byggeservitutter i forbindelse med salg af kommunale grunde – her er kommunen **både** servitutpålægger og samtykkemyndighed, hvilket skaber et særligt krav om saglig vurdering.
- En grundejerforening ønsker at tinglyse vedtægtsmæssige bestemmelser om bebyggelsesregulering.

LOV

[Planloven § 13, stk. 2](#)[Planloven § 19, stk. 1](#)[Planloven § 42, stk. 1](#)

§ 3 Kommunens håndhævelse efter § 43: påbud, forbud og betingelser

Kommunalbestyrelsens håndhævelsesbeføjelse efter [§ 43](#) er et **offentligt instrument**, der giver kommunen en beføjelse, som rækker ud over den privatretlige servituts egen påtaleret. Bestemmelsen omfatter

den **samme gruppe** af servitutter som kræver samtykke efter § 42: private servitutter om emner, der kan reguleres i en lokalplan.

Efter den autoritative [Vejledning om lokalplanlægning](#) er følgende **betingelser** for § 43-håndhævelse:

- Kommunalbestyrelsen skal varetage et **aktuelt planlægningsmæssigt formål** ved udøvelsen af påtaleretten.
- Servitutbestemmelsen skal være **klart og præcist formuleret**, så det er utvivlsomt, at den er tilsidesat.
- Overholdelsen af servitutten skal **utvivlsomt** være i det offentlige interesse.
- Selve påbuddet skal ligeledes være **klart og præcist formuleret**.

Disse betingelser blev uddybet i [Vejledning om anvendelse af planloven i sager om rockerborge](#), som også er gennemgået i [Betænkning nr. 1562/2016 om indsatsen over for rockerborge](#). Her fastslås, at generelle servitutfastsatte forbud mod ulemper som udgangspunkt **ikke** har den fornødne klarhed og præcision til at danne grundlag for et § 43-påbud.

I [18/06220](#) håndhævede Frederiksberg Kommune en privatretlig deklaration fra 1928 mod udvendige ombygninger af en rækkehusbebyggelse via planloven § 43. Planklagenævnet havde tidligere ophævet en afgørelse, fordi kommunen ikke havde angivet hjemmel, men efter fornyet afgørelse med korrekt hjemmelsangivelse i § 43 blev håndhævelsen prøvet retligt. Sagen illustrerer vigtigheden af, at kommunen eksplicit angiver, at et påbud udstedes i henhold til § 43, og at der gives klagevejledning.

I sagen om retshjælp ved [100717](#) havde en kommune udstedt påbud om fjernelse af en mur i strid med en tinglyst deklaration. Forsikringsankenævnet fastslog, at den administrative klageadgang til Planklagenævnet skal udnyttes, før domstolsprøvelse er relevant.

Klageadgang og begrænsninger:

- Retlige spørgsmål i forbindelse med § 43-håndhævelse kan påklages til Planklagenævnet efter [§ 58, stk. 1, nr. 3](#).
- Kommunalbestyrelsens beslutning om **ikke** at håndhæve en servitut via § 43 kan **ikke** påklages.
- Et § 43-påbud kan gennemtvinges gennem strafferetlige sanktioner efter planlovens §§ 63-64.
- Har kommunen privatretlig påtaleret i servitutten, kan den **også** håndhæve via civil retssøgsmål – men kommunen skal altid angive, om et påbud er udstedt i henhold til § 43.

LOV	Planloven § 43	Planloven § 58, stk. 1	
PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet		20.03.2024
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger		16.05.2019

§ 4 Forholdet mellem planservitut og lokalplan: § 18-forrang og § 15, stk. 2, nr. 24

Et centralt spørgsmål i praksis er, hvad der sker, når en eksisterende privatretlig servitut kolliderer med en nyere lokalplan. Planlovens to mekanismer er:

§ 18 – lokalplanens bindende retsvirkninger:

[Planloven § 18](#) bestemmer, at efter offentliggørelse af en lokalplan må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der dispenseres efter [§§ 5 u, 19 eller 40](#). Bestemmelsen svarer til den tidligere kommuneplanlovs § 31.

Der er tale om en **offentligretlig** binding: lokalplanen forbyder nye dispositioner i strid med planen. En bestående privatretlig servitut, der giver mere vidtgående rettigheder end lokalplanen, kan **ikke** benyttes til at tilsidesætte lokalplanens begrænsninger, jf. § 18. Omvendt kan en servitut, der er mere restriktiv end lokalplanen, som udgangspunkt fortsat håndhæves privatretligt.

Dette illustreres i [BS-17587/2024-OLR](#), hvor Østre Landsret fastslog, at en kommunes positive tilkendegivelser ikke kunne tilsidesætte § 18's bindende retsvirkninger, da et nyt plangrundlag var trådt i kraft:

Det forhold, at Appellant har handlet i tillid til kommunens tilkendegivelser i form af planlægning af byggeriet, findes ikke i sig selv at kunne føre til, at kommunen er pligtig til at udstede en byggetilladelse i strid med planloven.

§ 15, stk. 2, nr. 24 – ophør af tilstandsservitutter:

En lokalplan kan efter [§ 15, stk. 2, nr. 24](#) bestemme **ophør** af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil stride mod lokalplanens formål, og servitutten ikke i forvejen vil bortfalde som følge af § 18. Denne mekanisme kræver, at den konkrete servitut **udtrykkeligt** identificeres i lokalplanen.

Det er kun **tilstandsservitutter** – dvs. servitutter, der fastsætter en bestemt tilstand af ejendommen (fx bebyggelsens udseende, materialer, hegnshøjde) – der kan ophæves ad denne vej. Brugsservitutter og andre typer falder uden for.

Se [lokalplaner](#) for den bredere praksis om lokalplaners tilvejebringelse og retsvirkninger.

LOV

[Planloven § 15, stk. 2](#)[Planloven § 18](#)[Planloven § 19, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser

16.04.2025

§ 5 Planklagenævnets praksis: dispensation, hegnssager og håndhævelse

Planklagenævnet behandler et betydeligt antal sager om servitutter i relation til lokalplaner og planlovens §§ 42-43. Nævnet kan kun prøve **retlige spørgsmål** – dvs. om kommunen har hjemmel, har overholdt procedureregler og har varetaget saglige hensyn – men ikke det planlægningsmæssige skøn.

I [21/07103](#) om hegn i "Kartoffelrækkerne" behandlede Planklagenævnet forholdet mellem en lokalplan og et hegn, som ejeren ønskede lovliggørende dispensation til. Nævnet prøvede, om hegnet var umiddelbart tilladt efter lokalplanen jf. [§ 18](#), og om klageren havde berettigede forventninger. Sagen illustrerer, hvordan servitut- og lokalplanspørgsmål i bevaringsværdige kvarterer flettes tæt sammen.

I [18/06220](#) prøvede nævnet Frederiksberg Kommunes håndhævelse af en deklaration fra 1928 om rækkehusbebyggelsers udseende. Planklagenævnet havde først ophævet kommunens afgørelse, fordi kommunen ikke havde angivet hjemmel. Ved den fornyede afgørelse med korrekt henvisning til [§ 43](#) kunne nævnet prøve de retlige aspekter. Sagen understreger:

- Kommunen **skal** angive, at et påbud er udstedt i henhold til § 43.
- Manglende hjemmelsangivelse kan føre til ophævelse.

- Servituttsens **klarhed** er afgørende – vage bestemmelser kan ikke håndhæves via § 43.

I [18/08219](#) om vedtagelse af lokalplan i Blokhush prøvede nævnet bl.a. høringsperiodens længde og spørgsmål om inhabilitet – forvaltningsretlige principper der har samme relevans, når kommuner håndhæver planservitutter.

I sagen [20/04764 m.fl.](#) om sommerhuse i strid med lokalplan for feriecenter afgjorde Planklagenævnet, at bebyggelse skulle være i overensstemmelse med lokalplanens formål og bestemmelser – et princip der har direkte relevans for spørgsmålet om, hvornår en servitut supplerer eller kolliderer med lokalplanreguleringen.

LOV	Planloven § 18	Planloven § 43	Planloven § 58, stk. 1
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om lovliggørende dispensation for hegn i "Kartoffelrækkerne" 28.02.2022 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om sommerhuse i strid med lokalplan for feriecenter 29.01.2021 Planklagenævnet · Klage over Jammerbugt Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 19-018, Boligområde, [vejnavn1], Blokhush 26.06.2019 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger 16.05.2019		

§ 6 Domstolspraksis: proportionalitet ved servituthåndhævelse og lokalplans retsvirkninger

Domstolspraksis belyser flere aspekter af planservitutters retlige stilling.

Højesteret om lokalplanhjemmel og servitutforpligtelser (sag 194/2015):

I [Sag 194/2015](#) fastslog Højesteret, at en lokalplan med hjemmel i [§ 15, stk. 2](#) gyldigt kunne pålægge en grundejerforening drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder glatførebekæmpelse. Højesteret henviste til forarbejderne til den tidligere kommuneplanlov og fandt, at der ikke i den nugældende planlov forelå bemærkninger, der talte for en indskrænkende fortolkning. Dommen understreger, at lokalplaner kan etablere forpligtelser, der i funktion minder om servitutter.

Højesteret om klageberettigelse (BS-3521/2021-HJR):

I [BS-3521/2021-HJR](#) fastslog Højesteret, at en privatperson, der ikke var grundejer, beboer eller erhvervsdrivende i det berørte lokalplanområde, ikke havde den fornødne **individuelle og væsentlige retlige interesse** i at klage over en kommunes planafgørelser, jf. [§ 59, stk. 1](#). Dommen afklarer, at servitutpåtaleberettigede – der netop har en konkret, individuel interesse – som udgangspunkt vil opfylde kravene til klageberettigelse.

Landsretspraksis om proportionalitet ved servituthåndhævelse:

I [BS-21124/2023-VLR](#) afviste Vestre Landsret krav om fjernelse af et udhus på 14 m², der var opført i strid med en servitut om bebyggelsesforbud. Landsretten anerkendte servitutkrænkelsen, men foretog en **proportionalitetsafvejning** og fandt, at fjernelsen ville medføre uproportionalt værdispild (opførelsesomkostninger på ca. 258.000 kr.), set i forhold til klagerens beskedne gener:

Der skal i et tilfælde som det foreliggende foretages en konkret afvejning af hensynet til retshåndhævelsen og [klagerens] interesse i reetablering over for det samfundsmæssige værdispild, som en fjernelse af udhuset vil medføre.

Denne proportionalitetsvurdering er især relevant for kommuners håndhævelse efter § 43, hvor de almindelige forvaltningsretlige principper om proportionalitet gælder – se også [proportionalitetsprincippet-forvaltning](#).

Landsretspraksis om § 18-forrang:

I [BS-17587/2024-OLR](#) blev det fastslået, at når et lokalplanforslag offentliggøres, indtræder § 17's midlertidige retsvirkninger, og efter endelig vedtagelse § 18's permanente binding. Kommunens tilkendegivelser i strid hermed er **ugyldige** – selv om borgeren har handlet i tillid til dem. Se også [byggetilladelse](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 17, stk. 1	Planloven § 18	Planloven § 59, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen Højesteret · Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven Landsretten · Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild			01.06.2023 21.06.2016 16.04.2025 14.04.2025

Sondringen mellem privatretlig servitut og offentligretlig planservitut

I praksis er det afgørende at skelne mellem tre forskellige retsgrundlag for servitutter med planlægningsmæssigt indhold:

1. Privatretlige servitutter (omfattet af §§ 42-43):

Disse er aftalebaserede servitutter mellem private parter – herunder servitutter pålagt af kommunen som grundsælger. De kræver kommunalt samtykke ved pålæg, og kommunen kan håndhæve dem via § 43 uanset privatretlig påtaleret. Overtrædelser kan desuden påtales civilretligt af den påtaleberettigede.

Ifølge [Vejledning om lokalplanlægning](#) reguleres private servitutter – herunder servitutter, hvor kommunalbestyrelsen er indsat som påtaleberettiget – **også** af privatretlige regler. Spørgsmålet om kommunalbestyrelsens håndhævelse af dem kan **ikke** påklages efter planlovens § 58, men kan af grundejerne indbringes for domstolene.

2. Offentligretlige servitutter (undtaget fra §§ 42-43 via § 44):

Servitutter pålagt med hjemmel i lovgivningen – fx betingelser i landzonetilladelser, fredningsbestemmelser, vejbygningslinjer. Disse er ikke undergivet § 42-samtykke og kan ikke håndhæves via § 43. Se [landzonetilladelse](#).

3. Lokalplanbestemmelser (§§ 15-18):

En **lokalplan** er **ikke** en servitut, men har bindende retsvirkninger der i funktion kan ligne servitutbestemmelser. Lokalplanens regulering er offentligretlig og håndhæves via planlovens egne bestemmelser, herunder § 63 (straffebestemmelser). Lokalplanen kan desuden ophæve tilstandsservitutter via § 15, stk. 2, nr. 24.

Den praktiske konsekvens af denne tredeling er, at kommunen kan stå i en dobbeltrolle: som **privatretlig påtaleberettiget** i henhold til servitutten og som **offentligretlig myndighed** efter § 43. De to regimer har væsentligt forskellige retsvirkninger – navnlig med hensyn til klagemuligheder, gennemtvangelse og forvaltningsretlige krav.

LOV

Planloven § 42

Planloven § 43

Planloven § 44

§ 8 Forvaltningsretlige krav ved kommunens behandling af planservitutter

Kommunens afgørelser om samtykke (§ 42), håndhævelse (§ 43) og dispensation fra servitutter er **forvaltningsretlige afgørelser**, der er undergivet de almindelige forvaltningsretlige principper.

Som fastslået i [Vejledning om anvendelse af planloven i sager om rockerborge](#) skal kommunen ved § 43-påbud iagttage:

- **Forvaltningslovens regler** om partshøring, begrundelse og klagevejledning – se [partshøring](#).
- **Saglighedsprincippet**: Kommunen skal have en aktuel, planlægningsmæssig interesse i servitutens overholdelse.
- **Lighedsgrundsætningen**: Hvis kommunen håndhæver en servitut over for én grundejer, kan den som udgangspunkt ikke undlade at håndhæve den over for andre grundejere i samme situation.
- **Proportionalitetsprincippet**: Påbud skal stå i rimeligt forhold til det formål, de varetager – se [proportionalitetsprincippet-forvaltning](#).

Klagevejledning er et særligt vigtigt krav. Kommunen skal altid angive, om et påbud er udstedt i henhold til § 43 (offentligretligt, klageadgang til Planklagenævnet) eller som privatretlig påtale (ingen administrativ klageadgang, men domstolsprøvelse). Planklagenævnets ophævelse af Frederiksberg Kommunes afgørelse i [18/06220](#) skyldtes netop manglende hjemmelsangivelse.

Den administrative rekurs til Planklagenævnet skal som udgangspunkt udnyttes, før domstolsprøvelse er relevant. I [100717](#) fastslog Ankenævnet for Forsikring, at en forsikringstager, der ikke havde udnyttet klagemulighederne til Planklagenævnet, ikke havde grundlag for retshjælpsdækning til en domstolssag.

LOV

Planloven § 43

Planloven § 58, stk. 1

PRAKSIS

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet 20.03.2024

Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger 16.05.2019

§ 9 Sammenfatning: hovedlinjer og praktiske pejlemærker

Praksis fra Planklagenævnet, landsretterne og Højesteret tegner følgende hovedlinjer for planservitutter:

-

§ 42-samtykke er en gyldighedsbetingelse: En privatretlig servitut om lokalplanrelevante emner er ugyldig uden kommunens forudgående samtykke. Kommunen har pligt til konkret vurdering og kan nægte samtykke af planlægningsmæssige hensyn.

- **§ 43-håndhævelse kræver klarhed og aktualitet:** Kommunen kan håndhæve servitutter via påbud/forbud, men kun hvis servituten er klart formuleret, utvivlsomt overtrådt, og kommunen har et aktuelt planlægningsmæssigt formål. Vage eller generelle servitutbestemmelser kan ikke håndhæves.
- **Lokalplanen har forrang i kollisionsituationer:** Efter § 18 kan en ny lokalplan de facto gøre en ældre servituts videre rettigheder uanvendelige. § 15, stk. 2, nr. 24 giver mulighed for direkte ophævelse af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter.
- **Forvaltningsretlige krav gælder fuldt ud:** Partshøring, begrundelse, saglige hensyn, proportionalitet og klagevejledning er ufravigelige krav ved kommunens § 42- og § 43-afgørelser.
- **Dobbeltrolle kræver tydelighed:** Kommunen skal altid klart angive, om den handler som privatretlig påtaleberettiget eller som offentlig myndighed efter § 43, da retsvirkningerne – herunder klageadgang og gennemtvingsmuligheder – er væsentligt forskellige.
- **Proportionalitet ved fysisk lovliggørelse:** Selv ved konstateret servitutkrænkelser kan krav om fjernelse af byggearbejder afvises, hvis det medfører uproportionalt samfundsmæssigt værdispild – et princip, der gælder såvel privatretligt som forvaltningsretligt.

For beslægtede emner, se [servitutter-tinglysning](#), [servitut-negativ-bebyggelsesforbud](#), [lokalplaner](#) og [byggetilladelse](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 42, stk. 1	Planloven § 43
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen 01.06.2023 Højesteret · Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven 21.06.2016 Landsretten · Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser 16.04.2025 Landsretten · Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild 14.04.2025 Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet 20.03.2024 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger 16.05.2019			

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Planloven § 15	stk. 2	Planloven § 18
Planloven § 42	stk. 1	Planloven § 43
Planloven § 44		Planloven § 58 stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

9 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

01.06.2023	Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen	bs-3521-2021-hjr
21.06.2016	Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven	194-2015

LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS

2

16.04.2025	Landsretten stadfæstede kommunes afslag på byggetilladelse til tofamiliehus trods tidligere positive tilkendegivelser	9950-11642
14.04.2025	Landsretten afviste krav om fjernelse af udhus på servitutbelagt grund på grund af uproportionalt værdispild	10132-11888

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

4

28.02.2022	Planklagenævnets afgørelse om lovliggørende dispensation for hegn i "Kartoffelrækkerne"	21/07103
29.01.2021	Planklagenævnets afgørelse om sommerhuse i strid med lokalplan for feriecenter	20/04764, 20/04691, 20/10104, 20/10103, 20/10101, 20/10100, 20/10099, 20/10098, 20/10097, 20/08608 og 20/08505
26.06.2019	Klage over Jammerbugt Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 19-018, Boligområde, [vejnavn1], Blokhus	18/08219
16.05.2019	Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af servitut vedrørende udvendige ombygninger	18/06220

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

20.03.2024	Afslag på retshjælp grundet manglende udnyttelse af klagemulighed til Planklagenævnet	100717
------------	---	--------

FORARBEJDE **Betænkninger**

1 reference

Betænkning om indsatsen over for rockerborge mv. (Betænkning nr. 1562)

nr. 1562 · 2016 · Justitsministeriet