

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over negative servitutter – byggeforbud, højde og udsigt

Byggeforbud, højdebegrænsninger, bebyggelsesgrad og forholdet til lokalplaner

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 17 afgørelser · 2017-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Negative servitutter – tinglyste rådighedsbegrænsninger der forbyder eller begrænser bebyggelse, fastlægger maksimalhøjder, regulerer anvendelse eller beskytter udsigtsforhold – er blandt de hyppigst forekommende privatretlige byrder på fast ejendom i Danmark. Retsgrundlaget er todelt: servitutens egen ordlyd fortolkes efter privatretlige regler, mens det offentligretlige samspil med lokalplaner reguleres af planloven (navnlig §§ 15, 18, 42-43) og den formelle tinglysning af tinglysningsloven (§§ 1, 26). Praksis fra domstolene og Planklagenævnet viser en række gennemgående mønstre: fortolkning af "bebyggelse" er snævrere end man umiddelbart antager (terrasser og flisebelægning er typisk ikke bebyggelse), kommunens offentligretlige håndhævelse kræver klar hjemmel i planloven § 43, og en lokalplan kan fortrænge eller ophæve servitutter der er uforenelige med planen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Terrasser, flisebelægning og mindre befæstede arealer anses typisk ikke for 'bebyggelse' i en servituts forstand, mens udhuse og carporte som udgangspunkt er bebyggelse.
- 02** En servituts bebyggelsesgrad (fx 'kun 1/3 af grunden må bygges') beregnes på grundens nettoareal (ekskl. vejudlægsareal), ikke bruttoarealet, og begrebet 'bygget areal' er bygningens fysiske aftryk på jorden – uafhængigt af bygningsreglementets beregningsregler.
- 03** En kvist udgør ikke en selvstændig etage, når dens samlede bredde er under halvdelen af tagfladens længde – selv om servituten begrænser antallet af 'beboelseslag'.
- 04** Kommunen kan håndhæve private servitutter efter planloven § 43, men kun vedrørende forhold der kan reguleres i en lokalplan, og kun når der foreligger en aktuel planlægningsmæssig interesse.
- 05** En kommunes beslutning om IKKE at håndhæve en privat servitut er ikke en afgørelse efter planloven og kan ikke påklages til Planklagenævnet.
- 06** En lokalplan fortrænger automatisk private tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, jf. planloven § 18 – men udsigtsservitutter kan overleve, selv om planen udlægger området til bebyggelse (jf. U 1997.756/2 H).

- 07** Tilstandsservitutter der ikke er direkte uforenelige med planen, men strider mod dens formål, skal ophæves eksplicit i lokalplanen efter planloven § 15, stk. 2, nr. 21.
- 08** Et servitutstridigt forhold er først ulovligt efter planloven, når kommunen aktivt har nedlagt forbud eller påbud med hjemmel i § 43 – der er ingen pligt til at ansøge om dispensation fra en privatretlig servitut.
- 09** Nedrivning af servitutstridige bygninger kan nægtes ud fra en værdispildsbetragtning, når det opførte er beskedent i forhold til matriklen og ikke medfører reelle gener for den påtaleberettigede.
- 10** Når alle øvrige ejendomme i et servitutområde har fraveget servitutens bestemmelser, kan kommunen afskæres fra at håndhæve servitutten efter § 43 på grund af manglende aktuel planlægningsmæssig interesse.
- 11** Kommunens håndhævelse af en servitut via § 43 kræver korrekt hjemmelsangivelse – henvisning til § 18 (lokalplanretsvirkninger) i stedet for § 43 medfører ugyldighed af påbuddet.
- 12** Private servitutter er ikke 'bebyggelsesregulerende bestemmelser' i byggelovens forstand – et udstykningsforbud i en servitut er derfor ikke til hinder for byggetilladelse.

Retsgrundlaget for negative servitutter og deres samspil med planloven

§ 1

En negativ servitut er en privatretlig byrde på fast ejendom, der forbyder eller begrænser ejerens rådighed – typisk i form af byggeforbud, højdebegrænsninger, bebyggelsesgrad, materialevalg eller anvendelsesforbud. Servitutten stiftes ved aftale (oftest ved udstykning) og tinglyses efter [tinglysningsloven § 1](#).

Det offentligretlige samspil reguleres af planloven, der indeholder fire centrale bestemmelser:

- [Planloven § 18](#): Når en lokalplan er offentliggjort, må der ikke etableres forhold i strid med planen. Tilstandsservitutter der er **uforenelige** med planen bortfalder automatisk.
- [Planloven § 15, stk. 2, nr. 21](#) (tidligere nr. 16/20): Tilstandsservitutter der ikke bortfalder automatisk, men strider mod lokalplanens **formål**, kan ophæves eksplicit i planen.
- [Planloven § 42](#): Nye private servitutter om planlovsrelevante emner kræver kommunens forudgående samtykke.
- [Planloven § 43](#): Kommunen kan ved påbud eller forbud håndhæve servitutbestemmelser om forhold, der kan reguleres i en lokalplan.

Som [Vejledning om lokalplanlægning](#) fremhæver:

Lokalplanlægning bør altid indledes med, at man undersøger, hvad der gælder af servitutter på ejendommene, og med at der tages stilling til, hvordan eventuelle servitutter skal behandles i lokalplanen.

Vejledningen illustrerer sontringen med et eksempel: En servitut der fastlægger et areal til villabebyggelse bortfalder automatisk efter § 18, hvis lokalplanen fastlægger arealet til erhverv. Men en servitut der foreskriver mindste grundstørrelse på 2.000 m² bortfalder **ikke** automatisk blot fordi lokalplanen fastsætter 1.500 m², da begge krav kan overholdes ved at følge den strengeste regel.

Forarbejderne til [planloven § 18](#) bekræfter, at bestemmelsen svarer til den tidligere kommuneplanlovs § 31 med redaktionelle ændringer. Formålet er at sikre, at en vedtaget lokalplan har fuld retsvirkning mod eksisterende private rådighedsbegrænsninger, der er uforenelige med planen.

Se nærmere om servitutters [tinglysning](#), [påtaleret](#) og [bortfald](#).

LOV

[Planloven § 15, stk. 2](#)
[Planloven § 18](#)
[Planloven § 42, stk. 1](#)
[Planloven § 43](#)
[Tinglysningsloven § 1](#)

§ 2 Fortolkning af 'bebyggelse' – carporte, terrasser, hegn og udhuse

Et af de hyppigste tvistpunkter er, hvad der udgør "bebyggelse" i en servituts forstand. Praksis viser, at begrebet fortolkes konkret ud fra servitutens ordlyd og formål – ikke nødvendigvis efter byggelovgivningens definitioner.

I [BS-48680/2020-ARH](#) behandlede Retten i Aarhus en servitut fra 1978, der forbød bebyggelse på et rekreativt areal (bortset fra "en mindre toiletbygning"). Retten nåede følgende resultater:

- **Træterrasser (37 m²) og flisebelægning (35 m²)** blev **ikke** anset for bebyggelse – de udgjorde ikke en egentlig bygning og forhindrede ikke arealets rekreative anvendelse.
- **Et udhus på 14 m²** blev derimod anset for opført i **strid** med servitutten, da det fungerede som teknikrum og ikke kunne sidestilles med en toiletbygning.

Selvom udhuset var servitutstridigt, afviste retten at pålægge nedrivning ud fra en **værdispildsbetragtning**:

Retten lægger vægt på, at det er et meget lille område af Matrikel nr. 1, der er blevet disponeret over, idet der er disponeret over 86 m² af 6.017 m², hvoraf udhuset udgør 14 m².

I Planklagenævnets afgørelse [25/03030](#) vedrørende en byggeservitut fra 1911, der begrænsede bebyggelsen til 1/3 af grunden, fastslog nævnet, at "det bebyggede areal" skal forstås som bygningens **fysiske aftryk på jorden** – et begreb der ikke reguleres af byggelovgivningen. Beregningen sker på grundens **nettoareal** (grundareal minus vejudlægsareal), med henvisning til fast praksis (MAD2004.964). Nævnet klassificerede en ansøgt 12 m² konstruktion som et **udhus** snarere end en garage, hvilket legitimerede kommunens afslag.

Element	Servitutretlig kvalifikation
Carport/garage	Bebyggelse (fysisk aftryk)
Udhus	Bebyggelse
Terrasse/flisebelægning	Typisk ikke bebyggelse
Hegn under 1,8 m	Typisk ikke bebyggelse
Drivhus med fundament	Bebyggelse (konkret vurdering)

[Planloven § 43](#)

LOV

PRAKSIS	Byretten · Frifindelse i sag om overtrædelse af tinglyst servitut på grund af værdispildsbetragtninger	21.04.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	27.02.2026

§ 3 Højde, etageantal og udsigtsservitutter

Servitutter der begrænser byggehøjden eller antallet af etager er særligt udbredte i ældre villakvarterer og sommerhusområder. Fortolkningsspørgsmålene knytter sig ofte til, hvornår en tagetage eller kvist tæller som en selvstændig etage.

I [23/02223](#) behandlede Planklagenævnet en servitut fra 1915, der tilligemed kvistværelser begrænsede bebyggelsen til "højest to Beboelseslag". Københavns Kommune havde nedlagt forbud mod en kvist under henvisning til, at den fik bygningen til at fremstå med tre etager. Nævnet ophævede forbuddet og fastslog:

- Begreberne "beboelseslag" og "etage" blev i den konkrete servitut anvendt synonymt.
- Da hverken planloven eller byggelovgivningen indeholder en fast definition af "en etage", er bygningens **ydre fremtræden** afgørende.
- Kvistens samlede bredde (2,8 m) udgjorde **under halvdelen** af tagfladens længde (8,2 m), og tagetagen fremstod derfor ikke som en selvstændig etage.

I [BS-33211/2018-LYN](#) behandlede Retten i Lyngby en deklaration fra 1968 med detaljerede højdebegrænsninger:

Bygninger på parceller der grænser mod grønt eller fredet områder, må kun opføres med én etage og med en taghældning på højst 30°.

Retten fandt, at kommunens dispensation fra byplanvedtægten (og fravigelse af deklarationen via dens egen lempelsesbestemmelse) var gyldig. Kommunen havde foretaget en konkret vurdering af tilbygningens visuelle fremtræden og fundet den forenelig med kvarterets karakter.

Udsigtsservitutter er en særlig kategori. Som [Vejledning om lokalplanlægning](#) bemærker, har domstolene i visse tilfælde fastslået, at udsigtsservitutter **ikke** fortrænges af en lokalplan, selv om planen udlægger området til bebyggelse – jf. **U 1997.756/2 H** om en servitut fra 1887 med forbud mod bebyggelse og beplantning. Udsigtsservitutter håndhæves typisk indirekte gennem højdebegrænsninger, da en generel "ret til udsigt" kan være vanskelig at afgrænse præcist.

I [NMK-33-04303](#) klagede en grundejerforening over, at Hjørring Kommune ikke ville håndhæve en servituts § 4.4 om, at bygninger ikke måtte gives en større højde end 2,5 m til overkant tagskæg. Planklagenævnet afviste klagen, da en kommunes beslutning om **ikke** at håndhæve en servitut ikke er en afgørelse efter planloven.

LOV

[Planloven § 18](#)
[Planloven § 43](#)

PRAKSIS	Byretten · Gyldigheden af byggetilladelse til tilbygning trods indsigelser om overtrædelse af privatretlig deklaration og byplanvedtægt	01.03.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets ophævelse af forbud mod etablering af kvist i Brønshøj	30.08.2024
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage over Hjørring Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut	18.10.2017

§ 4 Kommunens håndhævelse af servitutter efter planloven § 43

Kommunens offentligretlige håndhævelse af private servitutter sker med hjemmel i [planloven § 43](#), der giver kommunen beføjelse til at udstede påbud eller forbud. Praksis viser en række forudsætninger og begrænsninger:

Betingelser for håndhævelse:

- Servitутten skal vedrøre forhold, der kan reguleres i en lokalplan (jf. [planloven § 15, stk. 2](#))
- Kommunen skal have en **aktuel planlægningsmæssig interesse** i servituttens overholdelse
- Servitutbestemmelsen skal være **klart og præcist formuleret**
- Der må ikke være **rimelig tvivl** om, at servitутten er tilsidesat

I [24/07976](#) ophævede Planklagenævnet Varde Kommunes påbud om stråtag efter en servitut fra 1913, fordi kommunen fejlagtigt havde henvist til [planloven § 18](#) (lokalplanretsvirkninger) og [§ 51](#) (tilsynspligt) i stedet for § 43. Nævnet understregede:

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.

I [24/05373](#) ophævede nævnet et påbud om lovliggørelse af et shelter. Servituttens § 1 krævede byggetilladelse før bebyggelse – men nævnet fastslog, at kravet om byggetilladelse **ikke** kan optages i en lokalplan efter [planloven § 15, stk. 2](#), og derfor ikke kan håndhæves via § 43.

Kommunens beslutning om IKKE at håndhæve:

En central pointe er, at kommunens beslutning om **ikke** at anvende § 43 ikke er en afgørelse efter planloven. I [18/06475](#) og [NMK-33-04527](#) afviste Planklagenævnet konsekvent at behandle klager herover. Den påtaleberettigede er henvist til **civilt søgsmål** ved domstolene.

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 43	Planloven § 51	
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver påbud om shelter baseret på servitut og byplanvedtægt				13.06.2025
	Planklagenævnet · Planklagenævnets ophævelse af påbud om tagbeklædning i Varde Kommune grundet forkert hjemmelsgrundlag				27.08.2024
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Rudersdal Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut				21.02.2020
	Planklagenævnet · Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut var ikke en afgørelse efter planloven				21.03.2018

§ 5 Anvendelsesforbud – erhverv, udlejning og boligformål

Servitutter der begrænser en ejendoms anvendelse til beboelse, forbyder erhverv eller regulerer antallet af familier, giver anledning til fortolkningsspørgsmål i lyset af moderne boligformer.

I [22/03664](#) behandlede Planklagenævnet en ejendom i Esbjerg med en servitut fra 1962, hvis § 2 begrænsede antallet af boliger til to familier, og § 4 kun tillod "virksomhed, der almindeligvis udføres i beboelseslejligheder". Ejeren ønskede at indrette fem udlejningsværelser. Nævnet ophævede kommunens afgørelse, fordi:

- Kommunens afgørelse om servitutovertrædelsen manglede klar **hjemmelsangivelse** – det fremgik ikke, om kommunen ville anvende [planloven § 43](#).
- Nævnet fandt, at **udlejning af en ejendom til boligformål** ikke i sig selv er i strid med en lokalplan der tillader "boligformål", da planloven ikke regulerer ejerforhold.

I [18/06475](#) var servitutten endnu mere restriktiv: bygningen måtte kun tjene som "bolig for én familie" og parcellen måtte "udelukkende benyttes til beboelse". Naboer mente, at udlejning til et vikarbureau med syv håndværkere var i strid hermed. Kommunen valgte ikke at håndhæve servitutten, og Planklagenævnet afviste at behandle klagen.

Spørgsmålet om **Airbnb-lignende korttidsudlejning** er endnu ikke autoritativt afklaret i servitutretlig praksis, men tendensen i nævnspraksis er, at planloven § 18 ikke sidestiller korttidsudlejning med hotelvirksomhed, når ejendommen anvendes til boligformål. Se nærmere under [Airbnb-korttidsudlejning](#).

For servitutter med mere detaljerede anvendelsesbegrænsninger – fx krav om, at ejendommen udelukkende må benyttes som dyreklinik, eller forbud mod erhverv i et sommerhusområde – beror fortolkningen på servitutens konkrete ordlyd sammenholdt med området karakter på stiftelsestidspunktet og i dag.

LOV	Planloven § 18	Planloven § 43	
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplan og håndhævelse af servitut		31.08.2022
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Rudersdal Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut		21.02.2020

§ 6 Lokalplanens fortrængning og ophævelse af private servitutter

Samspillet mellem private servitutter og lokalplaner er reguleret af to mekanismer:

1. Automatisk fortrængning efter § 18:

Tilstandsservitutter der er **uforenelige** med en vedtagen lokalplan bortfalder automatisk. Eksempel: En servitut der udlægger et areal til villabebyggelse fortrænges, hvis lokalplanen udlægger arealet til erhverv.

2. Eksplicit ophævelse efter § 15, stk. 2, nr. 21:

Hvis servitutten ikke er direkte uforenelig, men strider mod lokalplanens **formål**, kan kommunen ophæve den med en udtrykkelig bestemmelse i lokalplanen. De påtaleberettigede skal underrettes, jf. [planloven § 26, stk. 2](#).

I [NMK-33-03943](#) fandt Planklagenævnet, at Hillerød Kommune med hjemmel i [planloven § 15, stk. 2, nr. 20](#) (nu nr. 21) gyldigt havde ophævet en servitut fra 1910. Servitutten var en tilstandsservitut med krav til afstand fra bebyggelsen til en vej, som stred mod lokalplanens formål om randbebyggelse.

I [19/06847](#) og [19/04099](#) stadfæstede nævnet Rudersdal Kommunes ophævelse af "SkovlydeklARATIONEN" fra 1960 via lokalplan nr. 265. Grundejerforeningens indsigelse om, at ophævelsen var økonomisk begrundet, blev afvist – nævnet fandt saglige, planlægningsmæssige hensyn bag beslutningen.

Udsigtsservitutter kan overleve:

Som [Vejledning om lokalplanlægning](#) fremhæver, er der domme hvor udsigtsservitutter **ikke** blev fortrængt af planbestemmelser der udlagde området til bebyggelse. I [1997.756/2 H](#) vedrørte en servitut fra 1887 med forbud mod bebyggelse og beplantning for at sikre udsigten, og Højesteret fandt ikke servitutten fortrængt.

Vejledningen anbefaler derfor, at kommunen bruger den eksplicitte ophævelsesshjemmel i § 15, stk. 2, nr. 21 frem for at stole på automatisk fortrængning.

For offentligretlige servitutter (pålagt med hjemmel i lov, fx fredningsbestemmelser og vejbygnelinjer) gælder [planloven § 44](#), der undtager dem fra §§ 42-43.

Se nærmere under [lokalplaner](#) og [planservitut-kommunal-planlov](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 26, stk. 2	Planloven § 44
PRAKSIS	Planklagenævnet · Afgørelse i klagesag om Rudersdal Kommunes screeningsafgørelse om, at lokalplan nr. 265 ikke kræver miljøvurdering 23.10.2020 Planklagenævnet · Afgørelse om klage over Hillerød Kommunes lokalplan 420 for centerområde ved Frederiksværksgade 27.06.2018			

§ 7 Passivitet, bortfald ved ændrede forhold og lighedsgrundsætningen

Spørgsmålet om, hvornår en servitut kan anses for bortfaldet ved passivitet eller ændrede forhold, er centralt i den praktiske håndhævelse.

Manglende håndhævelse i servitutområdet:

I [21/08425](#) ophævede Planklagenævnet Jammerbugt Kommunes forbud mod udstykning baseret på en servitut fra 1965. Nævnet fandt, at **alle andre ejendomme** i servitutområdet – med undtagelse af klagerens – allerede fraveg servitutens udstykningsplan. Der forelå derfor ikke længere den fornødne aktuelle planlægningsmæssige interesse i at håndhæve servitutten. Intentionerne bag servitutten var ikke længere til stede.

I [20/01094](#) behandlede nævnet en servitut fra 1970 om byggelinjer. Ejeren anførte, at servitutten var "uden forbindelse med virkeligheden", da sommerhusområdet var fuldt udbygget. Nævnet fandt dog servitutten **ikke utidssvarende** og godkendte kommunens håndhævelse, idet hensynet til åbne skelbræmmer stadig var aktuelt.

Lighedsgrundsætningen:

I [25/03030](#) påberåbte klagerne usaglig forskelsbehandling med reference til naboejendomme, hvor servitutten var håndhævet mindre strengt. Nævnet gennemgik sammenligningssagerne og fandt dem **ikke væsentligt ensartede**: De sager, hvor kommunen havde fraveget servitutten, vedrørte enten carporte til biler (motiveret af parkeringsbehov) eller dobbelthusbyggeri – altså saglig differentiering.

I [21/08425](#) fandt nævnet omvendt, at kommunens afslag på dispensation ikke var usaglig forskelsbehandling, da de tidligere udstykninger var sket **før en praksisændring**.

Værdispild:

I byretsdommen [BS-48680/2020-ARH](#) nåede retten til, at nedrivning af et servitutstridigt udhus ville udgøre et uforholdsmæssigt værdispild, henset til at der var disponeret over 86 m² af en 6.017 m² matrikel. Retten henviste til principperne i **MAD 1996.903** (uforholdsmæssigt tab ved fjernelse af garage) og **KFE 2011.097** (værdispild ved ulovligt byggeri på fredskovspligtigt areal).

Se nærmere om fortabelsesgrunde under [servitut-bortfald-mortifikation](#) og om [hævd](#).

LOV	Planloven § 43
PRAKSIS	Byretten · Frifindelse i sag om overtrædelse af tinglyst servitut på grund af værdispildsbetragtninger 21.04.2023

Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	27.02.2026
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om afslag på dispensation fra byplanvedtægt og forbud efter servitut	11.04.2022
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om byggeplaner og servitut håndhævelse	09.06.2021

§ 8 Forholdet til byggetilladelse og bygningsreglementet (BR18)

Et gennemgående tema i praksis er sontringen mellem privatretlige servitutter og offentligretlig byggeregulering.

Som [Vejledning i styrket byggesagsbehandling](#) fremhæver:

Kommunen har imidlertid ikke i henhold til byggeloven pligt til at påse, om der er privatretlige forhold/betingelser, som er til hinder for at gennemføre byggearbejdet. Det er ejerens ansvar at sikre, at dette er i orden, og eventuelle spørgsmål herom skal i sidste instans afgøres af domstolene.

I [BS-33211/2018-LYN](#) indeholdt byggetilladelsen en standard-forbehold om, at kommunen ikke havde taget stilling til private servitutter. Retten accepterede denne fremgangsmåde og vurderede byggetilladelsen selvstændigt i forhold til byplanvedtægten.

I [25/03030](#) afviste Planklagenævnet udtrykkeligt, at bygningsreglementets (BR18) beregningsregler om bebyggelsesprocent var relevante for fortolkningen af en servituts bebyggelsesgrad. Klagepunkter vedrørende bygge Lovgivingen faldt **uden for nævnets kompetence**.

Som [Vejledning om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse](#) understreger:

Private servitutter hører ikke til de 'bebyggelsesregulerende bestemmelser', der er omfattet af byggelovens §§ 10A og 22, stk. 3. Udstykningsforbud i sådanne servitutter er derfor ikke til hinder for byggetilladelse.

Den praktiske konsekvens er, at en grundejer kan opnå **byggetilladelse** for et projekt, der er servitutstridigt. Den påtaleberettigede er henvist til civilretlige skridt – eller til at anmode kommunen om at anvende [planloven § 43](#).

Se nærmere under [byggetilladelse](#).

LOV	Planloven § 43	
PRAKSIS	Byretten · Gyldigheden af byggetilladelse til tilbygning trods indsigelser om overtrædelse af privatretlig deklaration og byplanvedtægt	01.03.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	27.02.2026

§ 9 Samtykke til nye servitutter og servituttens offentligretlige karakter

Nye private servitutter om planlovsrelevante emner kræver forudgående samtykke fra kommunen efter [planloven § 42](#). Samtykke kan nægtes, hvis servitутten har uheldige virkninger for kommunens byplanarbejde, og skal nægtes, når der foreligger lokalplanpligt.

I [18/05829](#) gav Planklagenævnet medhold i Stevns Kommunes afslag på samtykke til en servitut ved Rødvig Havn. Servitutten ønskede bl.a. at begrænse ejendommens anvendelse til erhverv og fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser – men flere af disse bestemmelser var i strid med den gældende lokalplan. Nævnet fastslog, at kommunen ikke kan give samtykke til en servitut der strider mod en gældende plan, medmindre der først er meddelt dispensation.

Offentligretlig vs. privatretlig karakter:

I [BS-47061/2021-HRS](#) behandlede Retten i Horsens en servitut tinglyst af udviklingsselskabet By & Havn på en grund i Nordhavn. Selv om servitutten var pålagt ved et privatretligt salg, fandt retten, at den varetog **byplanmæssige formål** – den fastlagde bebyggelsesprocent og anvendelse inden for lokalplanens rammer. Retten kvalificerede servitutten som havende **offentligretlig karakter**, jf. den dagældende vurderingslovs § 13, stk. 2.

Sondringen har konsekvenser: Offentligretlige servitutter er undtaget fra [planloven §§ 42-43](#), mens private servitutter – selv når de er pålagt af en offentlig myndighed efter frivillig aftale – forbliver omfattet.

LOV	Planloven § 42, stk. 1	Planloven § 44	
PRAKSIS	Byretten · Gyldighed af genoptagelse af ejendomsvurdering i Nordhavn grundet servituts offentligretlige karakter		30.10.2024
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om afslag på samtykke til privatretlig servitut ved Rødvig Havn		17.01.2020

§ 10 Sammenfatning og praktiske anbefalinger

Praksis viser følgende gennemgående mønstre for negative servitutter om byggeforbud, højde og udsigt:

- **Fortolkning af servitutens ordlyd** sker ud fra servitutens **formål** og den faktiske kontekst på stiftelsestidspunktet – bygge Lovgivningens definitioner (BR18) er ikke styrende.
- **Bebyggelsesbegrebet** er snævrere end man umiddelbart antager: terrasser, flisebelægning og befæstede arealer er typisk ikke "bebyggelse", mens alt med tag og vægge som udgangspunkt er det.
- **Kommunens rolle** er todelt: som bygge myndighed har kommunen ingen pligt til at påse servitutter, men efter [planloven § 43](#) kan kommunen håndhæve dem – dog kun med aktuel planlægningsmæssig interesse, klar hjemmel og præcis sagsbehandling.
- **Lokalplanens forrang** er kraftig: uforenelige tilstandsservitutter bortfalder automatisk efter [§ 18](#), og selv kompatible servitutter kan ophæves eksplicit efter [§ 15, stk. 2, nr. 21](#). Udsigtsservitutter udgør en vigtig undtagelse, idet de kan overleve en lokalplans vedtagelse.
- **Passivitet og ændrede forhold** kan i praksis neutralisere en servitut: når alle øvrige ejendomme har fraveget servitutens bestemmelser, mangler den aktuelle planlægningsmæssige interesse.
- **Nedrivning** af servitutstridigt byggeri kan afvises ud fra en **proportionalitetsvurdering** (værdispild), særligt når den krænkede ejendom kun er minimalt berørt.
- Den grundejer der overvejer at bygge i strid med en servitut, bør være opmærksom på, at byggetilladelse **ikke** fritager for servitutens privatretlige bindinger – den påtaleberettigede kan anlægge civil søgsmål med krav om nedrivning eller godtgørelse.

Se relaterede praksisoversigter: [servitutter og tinglysning](#), [påtaleret](#), [bortfald og mortifikation](#), [naboret](#) og [byggetilladelse](#).

LOV

Planloven § 15, stk. 2

Planloven § 18

Planloven § 43

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Planloven § 15	stk. 2	Planloven § 18	
Planloven § 19	stk. 1	Planloven § 42	stk. 1
Planloven § 43		Tinglysningsloven § 26	

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

3

30.10.2024	Gyldighed af genoptagelse af ejendomsvurdering i Nordhavn grundet servituts offentligretlige karakter	6575-7901
21.04.2023	Frifindelse i sag om overtrædelse af tinglyst servitut på grund af værdispildsbetragtninger	10118-11870
01.03.2023	Gyldigheden af byggetilladelse til tilbygning trods indsigelser om overtrædelse af privatretlig deklaration og byplanvedtægt	10248-12030

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

14

27.02.2026	Planklagenævnets stadfæstelse af forbud mod tilbygning i Vanløse baseret på servitut om bebyggelsesgrad	25/03030
13.06.2025	Planklagenævnet ophæver påbud om shelter baseret på servitut og byplanvedtægt	24/05373
30.08.2024	Planklagenævnets ophævelse af forbud mod etablering af kvist i Brønshøj	23/02223
27.08.2024	Planklagenævnets ophævelse af påbud om tagbeklædning i Varde Kommune grundet forkert hjemmelsgrundlag	24/07976
10.10.2022	Klage over dispensation til tilbygning i Ryvangskvarteret	22/06015
31.08.2022	Planklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplan og håndhævelse af servitut	22/03664
11.04.2022	Planklagenævnets afgørelse om afslag på dispensation fra byplanvedtægt og forbud efter servitut	21/08425
09.06.2021	Planklagenævnets afgørelse om byggelinjer og servitut håndhævelse	20/01094
23.10.2020	Afgørelse i klagesag om Rudersdal Kommunes screeningsafgørelse om, at lokalplan nr. 265 ikke kræver miljøvurdering	19/06847 og 19/04099

21.02.2020	Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Rudersdal Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut	18/06475
17.01.2020	Planklagenævnets afgørelse om afslag på samtykke til privatretlig servitut ved Rødvig Havn	18/05829
27.06.2018	Afgørelse om klage over Hillerød Kommunes lokalplan 420 for centerområde ved Frederiksværksgade	NMK-33-03943
21.03.2018	Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut var ikke en afgørelse efter planloven	NMK-33-04527
18.10.2017	Planklagenævnets afvisning af klage over Hjørring Kommunes beslutning om ikke at håndhæve privatretlig servitut	NMK-33-04303

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Varetagelse af tinglysningsopgaven – Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg
nr. 1461 · 2005 · Justitsministeriet