

Servitutter og Lokalplaner

af Lennart Lynge Andersen

G·E·C GAD KØBENHAVN

1984

© G·E·C Gads Forlag 1984

Omslag ved Erik Ellegaard Frederiksen IDD
Sat og trykt hos P. J. Schmidt, Vojens

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke
tilladt iflg. gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

ISBN 87-12-03000-7

FORORD

Der er flere grunde til, at jeg har foretaget en gennemgang og kritisk analyse af en række servitutspørgsmål, der har relation til kommuneplanloven. På en række efteruddannelseskurser har man efterlyst en fremstilling af servitutternes verden, således som den fremtræder efter kommuneplanlovens gennemførelse. Disse møder med praktikere har givet megen inspiration til at samle det efterhånden fyldige materiale, der findes om emnet, og som normalt ikke er trykt.

Bogens sigte er også at tilkendegive, at man har nået en retstilstand, hvor man – det vil sige miljøministeriet – bør overveje, om ikke kommuneplanlovens servitutregler bør vurderes i en mere traditionel juridisk tankegang.

Jeg takker *Linda Stilund*, der har renskrevet manuskriptet og hjulpet med korrekturlæsningen.

Roskilde, april 1984

Lennart Lynge Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
KAPITEL I. SERVITUTTER OG PLANLÆGNING	
A. Nogle bemærkninger om denne bog	9
B. Oversigt over kommuneplanlovens servitutbegreb	11
C. Servitutter og planlægning	13
1. Lidt om servitutternes verden	13
2. Lidt om planlægning og servitutter	15
3. Kommuneplanloven og servitutterne	17
KAPITEL II. STIFTELSE AF SERVITUTTER EFTER KOMMUNEPLANLOVEN	
A. Almindelige bemærkninger.	21
B. Anvendelsesområdet for kommuneplanlovens § 36 . . .	23
a. Bestemmelsen omfatter private servitutter	24
b. Forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan	26
c. Forholdet til kommuneplanlovens § 18	29
d. Forholdet til reglerne om lokalplanpligt	44
e. Forholdet til kommuneplanlovens § 31	46
f. Mere om anvendelsesområdet for § 36	48
C. Kriterierne for samtykket	56
D. Forudgående samtykke	59
E. Forholdet til ændringer og ophævelse af servitutter . . .	62
F. Nogle yderligere spørgsmål i relation til § 36.	64
KAPITEL III. KOMMUNALBESTYRELSENS ADGANG TIL AT HÅNDHÆVE SERVITUTTER	
A. Almindelige bemærkninger.	67
B. Nærmere om forholdet mellem påtaleret og håndhævelse	68
C. Nærmere om kommuneplanlovens § 37.	72
D. Nogle enkeltsager.	75

KAPITEL IV. OFFENTLIGE SERVITUTTER

A. Indledende bemærkninger	77
B. Nærmere om begrebet »offentlig servitut«	78
1. Nogle teoretiske overvejelser.	78
2. Gennemgang af særlovgivningen	82

KAPITEL V. SERVITUTTERS BORTFALD EFTER KOMMUNEPLANLOVEN

A. Almindelige bemærkninger.	95
B. Kommuneplanlovens § 31 – servitutbortfald	97
C. Bortfald efter kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16	108
D. Ekspropriation af servitutter efter kommuneplanlovens § 34	116

KAPITEL VI. TINGLYSNING AF SERVITUTTER

A. Indledning.	119
B. Tinglysningen i forbindelse med stiftelse af servitutter	121
C. Tinglysningen i forbindelse med bortfald af servitutter	127

KAPITEL VII. NOGLE KONKLUSIONER – NOGLE

FORSLAG	131
Fortegnelse over anvendte forkortelser	134
Stikordsregister	135

KAPITEL I

SERVITUTTER OG PLANLÆGNING

A. NOGLE BEMÆRKNINGER OM DENNE BOG

1. Formålet med fremstillingen er at beskrive og tage stilling til en række servitutspørgsmål, som gennemførelsen – og praktiseringen – af kommuneplanloven rejser. Med loven er dansk servitutret ændret på vigtige punkter, og den hidtidige litteratur og domspraksis indeholder en række modstridende bidrag. Uenigheden i litteraturen hænger i et vist omfang sammen med, at flere af bestemmelserne i kommuneplanloven – og bemærkningerne til loven – må give anledning til fortolkningstvivl.

Det er ikke hensigten med fremstillingen at belyse alle emner, der traditionelt behandles i en bog om servitutter. Formålet er at undersøge, hvorledes servitutrettens stilling er efter den nyere planlægningslovgivning. Det er klart, at der på flere punkter må foretages en jævnføring til den almindelige servitutret, og der er muligvis på enkelte punkter behov for, at mere almene spørgsmål tages op i større omfang, end det sker her, men det er min opfattelse, at den foreliggende litteratur i det store hele dækker behovet.

Selv om der er gået 40 år, er *Illums*: Servitutter (1943) stadig på de fleste punkter dækkende for retstilstanden i dag. *Carstensen* hos *Illum*: Dansk Tingsret (1976) er en ajourføring af fremstillingen fra 1943. Fra nyere tid fremhæves *von Eyben* i *Miljøret* IV (1978), side 318–357, og *samme* i *Miljøret* (1980).

En række artikler og afhandlinger om servitutters retsstilling efter kommuneplanloven er behandlet i de følgende kapitler. Hovedværket er kommentaren til kommuneplanloven ved *Bendt Andersen* og *Ole Christiansen* (2. udgave, 1979).

En række studenterafhandlinger belyser servitutspørgsmål, jfr. straks nedenfor.

Fremstillingen bygger på gængse retskilder; utrykt domspraksis og administrativ praksis er i vidt omfang anvendt. Til brug for fremstillingen er foretaget en gennemgang af alle tinglysningskendelser fra landsretterne og Højesteret i tiden 1975–1. april 1984. Der er

– bortset fra visse detailundersøgelser – ikke foretaget selvstændige undersøgelser af kommunernes praksis. Dette skyldes, at kommunernes servitutpraksis er nøje undersøgt i en række studenterafhandlinger, og der er ikke grund til at antage, at nye undersøgelser i dag ville vise væsentlig andre resultater end de foreliggende. Hertil kommer, at det primære formål med fremstillingen er at belyse planlægningslovgivningens retlige grænser.

I *Justitia* 1978/3 gengives en studenterafhandling skrevet af *Henrik Schultz* og *Jesper Vorstrup Rasmussen*. Forfatternes undersøgelser bygger på spørgeskemaer, telefonsamtaler og personlig kontakt med samtlige kommuner i Københavns, Roskildes og Vestsjællands amter samt Københavns og Frederiksberg kommuner. Der har også været hyppig kontakt til tinglysningsmyndighederne.

I *Landinspektøren* 1979, side 399–407, gengives en række konklusioner fra en projektrapport udarbejdet 1978/79 vedrørende private servitutters retsbeskyttelse ved lokalplanlægningen af *Jørgen Pedersen*, *Klaus Kolind Hansen*, *Peter M. Zacho*, *Ernst F. Hyllested* og *Kjeld Erik Dalby*. Forfatterne har bl.a. undersøgt samtlige lokalplaner i Nordjyllands amt i kommuneplanlovens første år.

Michael Bjørn Hansen og *Christian Harlang* (Studier i lokalplanlægning og servitutret, specialopgave maj 1978, ikke publiceret) har foretaget undersøgelser i en række kommuner og tinglysningskontorer.

Karen Duus Mathiesen, *Bente Petersen* og *Jakob Lund Poulsen* (Servitutter, specialopgave maj 1980, ikke publiceret) har foretaget meget omfattende undersøgelser af den kommunale praksis og tinglysningspraksis. Disse undersøgelser er nærmere omtalt nedenfor i kapitel II og V.

I »Udrensningsspørgsmål« (*Justitia* 1980/6) gengives dele af en specialopgave udarbejdet af *Niels Heering* og *Allan Lund Christensen*. Opgavens sigte er bl.a. på grundlag af undersøgelser på tinglysningskontorer at påvise behovet for udrensninger og omskrivning af tingbøgernes ejendomsblade.

2. Fremstillingen er disponeret således, at der nedenfor under B og C foretages en generel drøftelse af nogle hovedspørgsmål i forbindelse med servitutter og lokalplanlægning. I kapitel II gennemgås reglerne om servitutters stiftelse, og i kapitel III kommunalbestyrelsens adgang efter kommuneplanlovens § 37 til at håndhæve private servitutter. Kapitel IV omhandler kommuneplanlovens § 38, hvorefter kravet om kommunalbestyrelsens samtykke efter § 36 og håndhævelsesadgangen efter § 37 ikke omfatter »offentlige« servitutter.

Reglerne omkring servitutters bortfald efter kommuneplanloven behandles i kapitel V, medens kapitel VI samler en række tinglysningsmæssige spørgsmål.

Der er nu gået 7 år efter kommuneplanlovens ikrafttræden. Loven har givet anledning til megen debat, og det er allerede få år efter lovens ikrafttræden blevet almindeligt at drøfte forenklingsforslag: Debatten svirrer med ord som »regelsanering«, »bonusplaner« og »lodrette planer«. Der tales meget men handles mindre.

Der er ikke i den skrevne debat om kommuneplanloven rejst spørgsmål om kommuneplanlovens servitutregler, selv om dette ville være nærliggende. I kapitel VII drøftes derfor, hvorledes servitutreglerne kan forenkles.

B. OVERSIGT OVER KOMMUNEPLANLOVENS SERVITUTBEGREB

En servitut er en ret over en *fast ejendom*, hvorefter den servitutbe-
rettigede kan udøve en begrænset råden over ejendommen eller
kræve en vis tilstand opretholdt på ejendommen.

Denne definition rejser en række spørgsmål med hensyn til servitutaftalens (eller
-pålæggets) *parter*, *rettighedens karakter* og *sammenhæng med den faste ejendom*, og
samspillet med *tinglysningslovens regler* – i første række §§ 1 og 10. Jeg har fundet
det mest hensigtsmæssigt at behandle disse spørgsmål i de enkelte kapitler i bogen,
idet der dog straks nedenfor knyttes nogle generelle bemærkninger til kommune-
planlovens servitutbegreb.

Kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 734 af 21. december
1982) indeholder ikke et selvstændigt servitutbegreb; det særlige ved
loven i servitutsammenhæng er, at den indeholder begrænsninger i
privates adgang til at stifte servitutter, og at loven giver kommuner-
ne hjemmel til at bestemme, at en servitut, der strider mod en
lokalplan, skal bortfalde. Kommuneplanlovens regler omfatter såle-
des kun servitutter i traditionel forstand. Uden for falder obligatori-
ske rettigheder (d.v.s. aftaler, der ikke hjemler en råden eller en
begrænsning i rådigheden over en fast ejendom, og som ikke
involverer tredjemand), brugsrettigheder og grundbyrder, jfr.
nærmere kapitel II.

Kommuneplanlovens servitutregler har forskelligt sigte; på visse

punkter (bortfaldsreglerne i §§ 31 og 34) ønskede man alene en videreførelse af byplanlovens regler, hvorimod stiftelsesreglen i § 36 – der er en udbygning af byggelovens § 4 – har som sigte *dels* at begrænse servitutpålæg, *dels* at undergive servitutstiftelse om planrelevante emner offentlig kontrol. En udbygning af bortfaldsreglerne finder man i § 18, stk. 1, nr. 16.

Den traditionelle servitutret bygger på en principiel sondring mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter. En tilstandsservitut er kendetegnet ved, at den servitutberettigede kan kræve opretholdt en vis tilstand på en fast ejendom, medens den servitutberettigede ved rådighedsservitutter kan udøve en begrænset råden over en fast ejendom. Disse begreber har stadig en vis betydning, men lovgiver har kun delvis anvendt sondringen i kommuneplanlovsammenhæng. I § 18, stk. 1, nr. 16, foreligger en udtrykkelig stillingtagen til sondringen, idet bestemmelsen efter sin ordlyd kun omfatter tilstandsservitutter. Som nævnt i kapitel V volder det imidlertid vanskeligheder, at lovgiver har anvendt et juridisk fagudtryk, der kun kendes af jurister, og i praksis følges reglen næppe.

Man har forsøgt at indpasse sondringen også i de øvrige bestemmelser. Ud fra sammenhængen med § 18, stk. 1, nr. 16, og reglens historiske sammenhæng virker det velbegrundet, når de fleste antager, at også § 31 må begrænses til tilstandsservitutter, jfr. nedenfor kapitel V, B. Derimod giver det naturligvis ikke vanskeligheder at lade den generelle ekspropriationsbestemmelse i § 34 omfatte såvel tilstands- som rådighedsservitutter.

Derimod er det vanskeligt at indpasse sondringen i §§ 36 og 37, der har samme anvendelsesområde, jfr. kapitel II. Hvad enten man går ind for et »snævert« eller »vidt« anvendelsesområde – som uddybes nedenfor side 27 f. – er anvendelsesområdet baseret på et helt andet tankesæt. Ved begge fortolkninger er det primære, om *servitutmålet* er planlægningsrelevant, d.v.s. om emnet er af betydning, eventuelt i fremtiden, for kommunens fysiske planlægning. Dette kan være tilfældet for både tilstands- og rådighedsservitutter, og de bærende hensyn bag § 36 indebærer f.eks., at færdselsservitutter kan være omfattet af samtykkekravet. Det er ligeledes uden betydning for fortolkningen af § 36, om vedkommende servitut pålægger nogen en handlepligt, jfr. nærmere i kapitel II.

Nogle forfattere har fortolket § 36 som kun omfattende tilstandsservitutter under henvisning til, at § 31 (kun) omfatter tilstandsservitut-

ter. Der synes imidlertid hverken i lovens ordlyd eller i forarbejderne at være holdepunkter for denne indskrænkning i bestemmelsens anvendelsesområde, og som nævnt taler hensynene bag samtykkekravene i § 36 ikke for løsningen. Når der i øvrigt ikke er sammenhæng mellem kommuneplanlovens *stiftelsesregler* og *bortfaldsregler*, kan tankegangen ikke støttes.

På denne baggrund forekommer det rigtigst at antage, at sondringen mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter ikke har betydning ved bedømmelsen af de spørgsmål, som § 36 rejser. I administrativ praksis har man da også opgivet sondringen i denne sammenhæng.

C. SERVITUTTER OG PLANLÆGNING

1. Lidt om servitutternes verden

Servitutterne har mange år bag sig. Som en komponent i aktiviteterne omkring fast ejendoms regulering har de privatretlige aftaler, der begrænser ejerens råden over den faste ejendom, haft en markant position som regulerings- og planlægningsfaktor. Længe før man kendte begreber som »fysisk planlægning«, »miljølovgivning« og »miljøret«, prægede servitutterne vore arealer og bygninger. Planlægningen var i vidt omfang på private hænder.

Særlig markant har stiftelsen af private servitutter været fra 1850'erne. Baggrunden herfor var udviklingen i byggeriet og den tekniske udvikling. Med udviklingen i byggeriet opstod et behov for en samlet planmæssig udvikling af bebyggelsen og bebyggelsesarterne, jfr. *Illum*, side 23, og den tekniske udvikling skabte behov for servitutter, der sikrede ejendommens forsyning med elektricitet, varme og vand.

Historisk synes udviklingen at have været, at de første servitutter er blevet stiftet for at varetage rent privatretlige interesser (færdsel, vandledninger o.l.). Disse servitutter har ofte kun reguleret et enkelt forhold, men også sådanne servitutter kan have planlægningsmæssige implikationer. Fra 1890'erne så man, at servitutterne fik et mere planlægningsorienteret sigte, og de blev brugt til en meget omfattende regulering af vore byområder. Villa- og byggeservitutter er eksempler herpå. Ved disse servitutter træder det rent privatretlige element noget i baggrunden, og det bliver almindeligt at indsætte

kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Udviklingen medfører også, at den traditionelle sammenhæng mellem en »tjenende« og en »herskende« ejendom delvis mister sin betydning.

Industrialiseringen skabte allerede i midten af det forrige århundrede behov for *offentlige* servitutter og rådighedsindskrænkninger. Jernbaneforordningen af 5. marts 1845 er et kendt eksempel herpå. Antallet af disse servitutter er dog først væsentligt forøget på et noget senere tidspunkt.

Sondringen mellem private og offentlige servitutter har indtil kommuneplanloven ikke haft stor praktisk betydning. Kommuneplanlovens gennemførelse medfører, at sondringen må overvejes ved en række spørgsmål, jfr. kapitel IV og V.

De fleste servitutdannelser synes at have været – og er nok stadig – private. Der er dog aldrig foretaget undersøgelser af dette spørgsmål, og en undersøgelse ville i dag i det væsentlige have historisk interesse. Efter kommuneplanlovens gennemførelse er der som ovenfor nævnt foretaget flere empiriske undersøgelser, men disse koncentrerer sig alle om de private servitutter. Erfaringsmaterialet om offentlige servitutter – og mellemformerne – er derfor ikke stort. De nævnte undersøgelser viser imidlertid, at verden på flere punkter er anderledes, end lovgiver (og teorien) havde forestillet sig. Dette gælder specielt to forhold. For det første viser undersøgelserne, at der stadig stiftes mange private servitutter, hvilket stemmer mindre godt med de intentioner, der ligger bag kommuneplanloven. Dernæst bryder undersøgelserne afgørende med den opfattelse, at tilstandsservitutterne skulle have en dominerende betydning i forhold til rådighedsservitutterne, smh. *von Eyben* i Miljøret IV, side 318.

Man ved således fra de foreliggende undersøgelser, at private stadig i vidt omfang stifter servitutter, og man kan spørge, hvad der er baggrunden herfor.

En servitut kan være et ensidigt pålæg, men man må gå ud fra, at de fleste servitutter stiftes ved aftale. Disse aftaler indgås for at varetage visse interesser, der nok fremmes ved at regulere en ejendoms fysiske eller juridiske anvendelse, men det er interessant, hvad der er de bagvedliggende formål.

Nogle servitutter varetager (stadig) hensyn af planmæssig, byggeteknisk og æstetisk karakter. Disse hensyn har som nævnt været bærende i mange år. Andre servitutter varetager konkurrencehensyn

eller skal sikre en specifik rettighed. Servitutterne omtalt i U 1981.131 og U 1983.599 VLKK samt aftalen i U 1983.418 VLK er de nyeste eksempler herpå. I begge kategorier er det karakteristisk, at parterne for at opnå det ønskede mål foretager en indskrænkning i adgangen til at råde over den faste ejendom. Parterne kan f.eks. opnå, at ejendommen fremtræder i samme fysiske tilstand som naboejendommene eller i hvert fald ikke afgørende afviger herfra – og ved konkurrenceservitutterne afskæres effektivt den aktivitet, der ikke ønskes.

Selv om konkurrenceservitutter kan afvige herfra, gælder i almindelighed, at servitutterne pålægges ejendommene uafhængigt af, om det er »A« eller »B«, der ejer ejendommen.

Nogle servituttdannelser foretages med det sigte at regulere den juridisk-økonomiske anvendelse af ejendommen. Det kan være mere neutrale formål – forkøbsrettigheder, tilbagefaldsrettigheder, byggepligt – men det ses ofte, at servitutpålæg sker, fordi det netop er personen eller institutionen »A«, der ejer ejendommen. Servitutter, der forbyder salg uden tredjemands godkendelse, pantsætningsforbud o.l., er velkendte eksempler herpå.

I den nyeste tid har man stiftet rådighedsindskrænkninger, der alene fremtræder som politiske manifestationer. Dette gælder de såkaldte »atomservitutter«, hvorefter ejeren af en fast ejendom erklærer, at der på ejendommen ikke må opføres atomanlæg. Disse rådighedsindskrænkninger betragtes ikke som servitutter, jfr. U 1983.306 H og nedenfor i kapitel II.

Bemærkningerne i det forrige har primært relation til de private servitutter. Hvor der foreligger spørgsmål om offentlige servitutter, kommer andre interesser i betragtning.

2. Lidt om planlægning og servitutter

Den fysiske regulering af faste ejendomme foregår gennem lovgivningen, planlægning og gennem servitutter. Servitutreguleringen har to sider: den mere omfattende regulering (f.eks. villaservitutter) i konkurrence med den offentlige planlægning, og den specifikke, der i det væsentlige har til formål at sikre den servitutberettigede, og hvor der *kan* være planlægningsmæssige implikationer.

Indtil for få år siden var byplanlægningen i væsentligt omfang på private hænder; i dag er de private servituttdannelser underlagt stærke offentligretlige hensyn. Som resultat af en udvikling, der

startede med byplanloven af 1938 og den københavnske byggelov af 1939, medfører gennemførelsen af kommuneplanloven af 1975, at væsentlige dele af servitutretten må nyvurderes.

Kommuneplanloven er den første samlede regulering af private servitutters forhold til den fysiske planlægning. Efter § 9 i byplanloven af 1925 kunne en byplan medføre erstatningspligt for rådighedsindskrænkninger m.v. Loven indeholdt ingen regler om erstatningsfri regulering af f.eks. servitutter, og udgangspunktet var derfor, at servitutter – der på dette tidspunkt frit kunne stiftes – alene kunne eksproprieres. 1925-loven havde kun en meget ringe gennemslagskraft, og den næste byplanlov kom allerede i 1938. Det er her særlig interessant, at denne lov i §§ 10, stk. 2, og 12, stk. 2, indfører en sondring mellem henholdsvis erstatningsfri regulering og ekspropriation af servitutter. Disse bestemmelsers rækkevidde har været gennemdrøftet i teorien, men man er aldrig nået til en afklaring af disse spørgsmål. Kommuneplanloven søger på vigtige punkter at videreføre disse bestemmelser.

Stiftelse af servitutter, der har betydning for byplanlægningen, blev første gang reguleret i § 4, stk. 2, i den københavnske byggelov af 1939, hvorefter byggeservitutter ikke gyldigt kunne stiftes, forandres eller ophæves uden byggemyndighedens samtykke. I motiverne (Folketingstidende 1938/39, tillæg A, sp. 3197) hedder det, at det må anses for påkrævet, at byggeservitutter undergives byggemyndighedernes kontrol, såvel hvad angår stiftelse som håndhævelse. Der peges på, at disse servitutter er »faktiske byggeforskrifter, der supplerer den offentlige byggeret, snart på heldig, snart på uheldig måde, men under alle omstændigheder på en i byplanmæssig henseende så lidet rationel måde, at hele dette vigtige område bør undergives en samfundsmæssig kontrol«. Bestemmelsen blev med en lidt ændret ordlyd optaget i § 4 i landsbyggelovent af 1960. I motiverne til landsbyggelovens regel (Folketingstidende 1958/59, tillæg A, sp. 2496) betones, at »paragraffen har til almindeligt formål at sikre det offentlige indseende med indholdet og håndhævelsen af bebyggelsesregulerende bestemmelser, som indeholdes i servitutter, også når servitutterne har karakter af private servitutter.«

Dette forsøg fra samfundets side på at regulere stiftelsen af servitutter, der reelt var privat byplanlægning, var kun til dels vellykket. Begrebet »byggeservitut« var ikke veldefineret, og man kan ikke udelukke, at servitutter i et vist omfang blev stiftet, uden at

samtykke blev indhentet. Det blev antaget, at samtykket var en gyldighedsbetingelse, men denne opfattelse måtte forlades efter højesteretsdommen U 1973.503. § 4 var dog ikke uden betydning, idet den i mange tilfælde sikrede kommunen indseende med private servitutter, og bestemmelsen kunne også anvendes som udgangspunkt for en forhandling med udstykkeren eller servitutaftalens parter.

Den samlede bedømmelse var, at retstilstanden ikke var tilfredsstillende. Reglerne måtte derfor tages op til overvejelse, og det måtte bl.a. tages i betragtning, at den fysiske planlægning i stigende omfang var blevet »politisk«.

Den væsentligste kritik fremkom fra en arbejdsgruppe under Dansk byplanlaboratorium, der i 1973 udgav »Deklarationsbestemmelser for haveboligområder«. Der peges i redegørelsen side 9 ff. på, at mange servitutter har virket som hæmsko for den tekniske og økonomiske udvikling, idet f.eks. bestemmelser om anvendelse af bestemte materialer har hindret udnyttelse af nye teknisk bedre og økonomisk billigere materialer. Samtidig peges på, at servitutterne ofte har fastlåst villaområderne til forældede idealer og normer, f.eks. med hensyn til udstyknings- og bebyggelsesform. Arbejdsgruppen peger på, at private deklarationer tidligere havde stor betydning, fordi der var behov for en regulering af bebyggelsen og dennes udnyttelse, og bygningsmyndighederne havde da også hidtil udvist en meget liberal indstilling ved godkendelse af servitutter. Arbejdsgruppen fandt imidlertid (side 13), at private deklarationer fremtidig alene burde anvendes som supplement til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsvedtægter og partielle byplanvedtægter. – Det er utvivlsomt, at arbejdsgruppens redegørelse har virket som den væsentligste inspirationskilde ved udarbejdelsen af kommuneplanlovens servitutregler.

Med by- og landzoneloven af 1969 indledtes en planlovsreform. I 1973 gennemførtes lovene om lands- og regionplanlægning, og i 1975 – med ikrafttræden den 1. februar 1977 – blev kommuneplanloven vedtaget. I samme tidsrum gennemførtes andre vigtige miljølove, således naturfredningsloven i 1969, sommerhusloven i 1972 og miljøbeskyttelsesloven i 1973. Også byggeloven blev ændret.

Væsentlige dele af miljølovgivningen fik sit eget ministerium, miljøministeriet, der blev oprettet ved kgl. resolution i 1973.

3. Kommuneplanloven og servitutterne

I kommuneplanloven samles de hidtidige servitutbestemmelser fra byplanloven og byggelovene. Adgangen til at stifte servitutter af planmæssig relevans blev søgt formindsket, og man søgte at udvide

adgangen for kommunerne til at lade private servitutter bortfalde. Kommuneplanlovens servitutregler har som hovedsigte, at den offentlige planlægning under offentlighedens – borgernes – medvirken skal gå forud for den private regulering eller sagt på en anden måde, at den private regulering skal ske med respekt af den offentligretlige. Kommuneplanloven hviler på de synspunkter, der er udtrykt i lovens § 1, hvorefter arealressourcerne i kommunen skal udnyttes ud fra en helhedsvurdering, der ikke opnås ved uhindret privat servitutregulering af fast ejendom, og kommunens beboere skal i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet. Ved privat servitutregulering sker der ikke en forudgående offentlig annoncering af servitutens ordlyd med deraf følgende mulighed for offentlig debat, naboer orienteres eller høres ikke, og det vil bero på rene tilfældigheder, om tredjemand får kendskab til servituten, før eventuelt samtykke og tinglysning af bestemmelsen foreligger. Forarbejderne taler om »hensynet til at sikre offentlighed og borgerne medindflydelse i planlægningen« – forhold der søges tilgodeset ved kommuneplanlovens regler om udarbejdelse af lokalplaner.

Den politiske ideologi bag disse tanker er, at den fysiske planlægning er et samfundsmæssigt spørgsmål, der primært bør løses (reguleres) af det offentlige, og ikke af den private grundejer (udstykker) eller virksomhed. Gennem den fysiske planlægning løses og koordineres de langsigtede problemer omkring arealanvendelsen, og kun gennem offentlig planlægning opnås en tilstrækkelig fleksibilitet – i dag udtrykt i lokalplanen.

Kommuneplanloven bygger i modsætning til mange nye love ikke på et kommissions- eller udvalgsarbejde: Det lovforberedende arbejde er gjort i boligministeriet og efter 1973 i miljøministeriet. I maj 1974 fremsatte miljøministeren lovforslag i folketinget (»lovforslag I«). Forslaget blev ikke færdigbehandlet. I Byplan 1975, side 129 f., oplyser miljøministeriets planlægningsgruppe, at lovforslag I ikke blev betragtet som det endelige lovforslag. Tanken var, at forslaget dels skulle til politisk præsentation i folketinget, dels skulle til debat i interesserede kredse. Der blev etableret ca. 40 studiekredse, der i løbet af kort tid gennemgik lovforslaget og rapporterede til planlægningsgruppen. Det følger også af bemærkningerne til det endelige lovforslag, at der indkom væsentlige høringssvar fra bl.a. Kommunernes Landsforening og industrirådet.

Herefter fremsatte miljøministeren på ny forslag til lov om kommuneplanlægning den 13. marts 1975 (»lovforslag II«). Forslaget blev gennemført som lov nr. 287 af 26. juni 1975, og loven trådte i kraft den 1. februar 1977.

Med hensyn til servitutreglerne gælder, at motiverne på mange punkter er ens i

forslag I og II. Lovens § 18, stk. 1, nr. 16, om servitutbortfald ved optagelse i en lokalplan kom dog først ind i loven under folketingets behandling.

Med kommuneplanloven blev introduceret én ny plantype, *lokalplanen*, der erstatter en række hidtidig anvendte plantyper. Efter lovens § 59, stk. 1, kan bestemmelserne i en hidtidig bygningsvedtægt om bebyggelsens anvendelse og om grundstørrelser ophæves ved bestemmelse herom i en lokalplan, og bestemmelserne bortfalder i det hele, når en kommuneplan er bekendtgjort, eller når midlertidige rammer for lokalplanlægningen, der omfatter de pågældende arealer, er bekendtgjort. I § 59, stk. 2, er det bestemt, at byplanvedtægter, markplaner, reguleringsplaner, udredningsplaner, retningsplaner, magelægsplaner, beslutning om friholdelse af et område for bebyggelse samt beslutning om bevaring og bebyggelsers ydre fremtræden – der alle var planer under den hidtidige bygge- og byplanlovgivning – bortfalder i den udstrækning, de er uforenelige med en lokalplan, og planerne kan i øvrigt ophæves ved bestemmelse herom i en lokalplan.

KAPITEL II

STIFTELSE AF SERVITUTTER EFTER KOMMUNEPLANLOVEN

A. ALMINDELIGE BEMÆRKNINGER

Efter kommuneplanlovens § 36 skal en række servitutter godkendes af kommunalbestyrelsen. Denne bestemmelse har givet anledning til en del tvivlsspørgsmål på grund af sammenhængen med lovens § 18, der indeholder et katalog over emner, der kan behandles i en lokalplan. Fortolkningen vanskeliggøres af, at der ikke er tilstrækkelig sammenhæng mellem lovtekst og lovens forarbejder. Praksis frembyder et varieret billede af bestemmelsens anvendelsesområde.

Der kan indledningsvis være grund til at gentage, at man med kommuneplanloven ønskede at begrænse servitutstiftelsen mest muligt. Lovgivers tanke var, at den fysiske planlægning fremtidig skulle ske ad offentlig vej eller under offentlig kontrol. Derfor indførte man i § 36 et forbud mod servitutstiftelse, hvor der er lokalplanpligt efter reglerne i § 16, og man indførte som en videreførelse af byggelovens § 4 en ordning, hvorefter en række servitutter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Nøgleordet var således en *samlet planlægning*. I lovens forarbejder er det ofte betonet, at disse – ikke særligt ønskede – servitutpålæg skete ubundet af planlovgivningens offentlighedsprocedure, herunder specielt offentlighedens medvirken, smh. formålsbestemmelsen i kommuneplanlovens § 1. Planreformens hovedtanke var, at den offentlige planlægning under offentlighedens medvirken skulle gå forud for den private regulering.

Et af de oftest drøftede spørgsmål i servitutdebatten har været § 36, stk. 1's, *anvendelsesområde*, d.v.s. hvilke servitutter, der rammes af det netop omtalte forbud mod stiftelse af servitutter, hvor servituten regulerer lokalplanpligtige foranstaltninger, og – mere praktisk –

hvilke servitutter, der kræver samtykke fra kommunalbestyrelsen. Efter § 36 kan fast ejendom kun pålægges servitutter om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, såfremt der er meddelt et forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen. Reglen har givet anledning til overvejelser, om den skal forstås på den måde, at samtykke alene kræves, hvor servitutten direkte kan optages i en lokalplan (det »snævre« anvendelsesområde), eller om samtykke kræves i alle tilfælde, hvor servitutten efter sin ordlyd omhandler forhold, der kan reguleres i en lokalplan (det »vide« anvendelsesområde). En accept af det vide anvendelsesområde medfører, at de fleste servitutter kræver samtykke, og at samtykkekravet går »på tværs« af flere sondringer, der i øvrigt er af betydning inden for kommuneplanloven. Ved det vide område må det være givet, at sontringen mellem tilstands- og rådighedsservitutter er uden betydning, smh. ovenfor side 12, og i modsætning til, hvad der gælder om lokalplaner, kræves også samtykke ved servitutter, der pålægger en handlepligt.

Den almindelige regel i dansk ret er, at servitutter frit kan pålægges. Ved stiftelse af servitutter, der omfattes af kommuneplanloven, må der sondres mellem to faser: Servitutpålægget og det efterfølgende offentlige samtykke. Den første fase omfatter pålæg ved aftale, ensidige dispositioner fra privat eller offentlig side, ekspropriation og hævd, smh. *von Eyben* i Miljøret IV, side 323, der ikke vil se bort fra, at der kan foreligge andre stiftelsesområder. Servitutpålæg ved testamente var i hvert fald tidligere ikke helt upraktisk, men kan i dag give problemer i relation til § 36. Spørgsmålet synes dog ikke at have været rejst efter kommuneplanlovens gennemførelse.

Denne første fase er kun lovreguleret med hensyn til enkelte spørgsmål, men giver sjældent anledning til tvivl. Da opgaven er at undersøge servitutters forhold til kommuneplanloven, tages spørgsmål herom kun op, hvor de har betydning for forståelsen af kommuneplanloven. Dette gælder navnlig servitutter pålagt med hjemmel i lovgivningen, jfr. kommuneplanlovens § 38 og nedenfor kapitel IV.

Som almindelig regel gælder, at kommuneplanlovens § 36 kun omfatter servitutter, der stiftes ved en viljesakt. Herefter omfattes servitutpålæg ved *aftale* eller ved et *ensidigt pålæg* fra ejerens side, herunder i testamentsform. Uden for bestemmelsen falder navnlig servitutter stiftet ved hævd, smh. ordene »En ejer kan ... pålægge«.

Servitutter stiftet ved ekspropriation falder uden for § 36 på grund af reglen i § 38.

§ 36 tager ikke stilling til, om servitutpålæg, der foretages af en bruger, er omfattet af samtykkekravet. Selv om ordlyden (»En ejer af fast ejendom«) kan siges at tale imod, må formodningen dog være for, at en bruger ikke har større ret end ejeren, jfr. *Carstensen hos Illum*, side 530, med note 19. I det omfang en bruger herefter gyldigt i forhold til ejeren kan pålægge ejendommen servitutter, skal disse bedømmes efter § 36.

Det er karakteristisk, at de væsentligste spørgsmål knytter sig til den næste fase, det offentlige samtykke og anvendelsesområdet for det offentlige samtykke.

Lovens servitutbegreb er nærmere drøftet i kapitel I. Enkelte spørgsmål tages op nedenfor. Hovedspørgsmålene i kapitel II er anvendelsesområdet for § 36, kriterierne for kommunalbestyrelsens samtykke og samtykkets privatretlige betydning. Den tinglysningsmæssige behandling af servitutter, der falder ind under § 36, gennemgås i kapitel VI.

Spørgsmål om samtykke foreligger i dag i de fleste tilfælde i relation til (rene) servitutdokumenter. Bedømmelsen må imidlertid foretages i forhold til alle dokumenter, der lyses servitutstiftende, herunder grundejerforeningsvedtægter, jfr. side 39 f., og ejerforeningsvedtægter, jfr. *Blok*, side 341.

Tinglysningsloven indebærer, at dokumenter, der nok indeholder bestemmelser om planrelevante emner, men som ikke lyses servitutstiftende, ikke kræver samtykke efter § 36, jfr. U 1983.418 VLK og nedenfor side 120. Dette er praktisk bl.a. ved lysning af lejekontrakter.

B. ANVENDELSESOMRÅDET FOR KOMMUNEPLANLOVENS § 36

§ 36 har følgende indhold:

»§ 36. En ejer af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 16, stk. 2 eller stk. 3, skal tilvejebringes en lokalplan.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal påføres servitutdokumentet. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal

påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.«

Reglen i § 36 er den foreløbige slutsten på en udvikling, der startede med bestemmelsen i den Københavnske byggelov af 1939, hvorefter byggeservitutter ikke gyldigt kunne stiftes, forandres eller ophæves uden byggemyndighedens samtykke. Bestemmelsen blev med en let ændret ordlyd optaget i § 4 i landsbyggeloven af 1960. I motiverne til denne bestemmelse betones, at »paragraffen har til almindeligt formål at sikre det offentlige indseende med indholdet og håndhævelsen af bebyggelsesregulerende bestemmelser, som indeholdes i servitutter, også når servitutterne har karakter af private servitutter.«

a. Bestemmelsen omfatter private servitutter

§ 36 omfatter servitutter, der stiftes i privatrettens former. Bestemmelsen står herved i modsætning til § 38, hvorefter samtykkekravet i § 36 og kommunernes håndhævelsesadgang efter § 37 med hensyn til servitutter, der er omfattet af § 36, ikke finder anvendelse på servitutter, der er pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jfr. nærmere i kapitel IV.

Anvendelsesområdet må i første række fortolkes under hensyn til den begrænsning, § 38 sætter. Herefter omfatter § 36 servitutter, der pålægges fast ejendom af privatpersoner og juridiske personer, herunder foreninger. I sidstnævnte tilfælde vil der typisk være tale om ejer- eller grundejerforeninger. § 36 omfatter også servitutter, der pålægges fast ejendom af koncessionerede selskaber. Dette har praktisk betydning ved de forlig, elværker indgår med grundejere om el-ledninger, smh. fra før kommuneplanloven U 1973.855 VLK og nu § 18, stk. 1, nr. 5. Derimod indeholder stærkstrømslovens § 10 en bestemmelse, der kan danne grundlag for servitutpålæg omfattet af § 38 i de tilfælde, hvor servitutpålægget sker ved ekspropriation. Servitutter, som en ejer pålægger ejendommen efter aftale med en offentlig myndighed, er omfattet af § 36. Kerneområdet i § 36 er således *privatretlige* dispositioner.

§ 36 omfatter endvidere servitutter, en kommune selv stifter som privat grundejer. Dette er forudsat i stk. 2, og spørgsmålet behandles grundigt i forarbejderne til § 36. Lovforslag I indeholdt et forbud mod, at kommunalbestyrelsen pålagde en kommunal ejendom servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kunne optages bestemmelser i en lokalplan. Begrundelsen var den stigende kommunale praksis, hvorefter kommuner ved kommunale grundsalg og udstykninger anvendte servitutter som reguleringsmiddel fremfor at

anvende byplanlovgivningen, der var undergivet en særlig procedure, herunder borgernes adgang til at fremsætte indsigelser, og statslig (bolig- og senere miljøministeriel) godkendelse af byplanvedtægter. Der henvises også til, at private servitutter er vanskelige at ophæve, og at mange forhold, der hidtil kun kunne reguleres i en servitut, nu vil kunne reguleres i en lokalplan.

I lovforslag II tog man imidlertid hensyn til, at Kommunernes Landsforening og flere kommunale studiekredse havde foreslået, at kommunen som grundejer og private grundejere blev ligestillede, og at dette i hvert fald burde være tilfældet, hvor der ikke forelå lokalplanpligt. Resultatet blev, at forbudet i forslag I ikke blev opretholdt, og § 36 er herefter ikke til hinder for, at kommunalbestyrelsen pålægger ejendomme i kommunalbestyrelsens besiddelse servitutbestemmelser. Dette medfører, at kommunen *selv* må tage stilling til, om der skal gives samtykke efter § 36, og det skal herunder navnlig påses, at kravet i stk. 1, 2. pkt., hvorefter samtykke ikke kan meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 16 skal tilvejebringes en lokalplan, er opfyldt.

Endelig genfindes tankerne bag det oprindelige lovforslag i § 36, stk. 2, 2. led, hvorefter kommunens påtegning ved kommunale ejendomme udtrykkeligt skal angive, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet. Denne regel har alene pædagogisk betydning, idet kravet følger af bestemmelsens øvrige indhold.

Der foreligger kun et sparsomt materiale om kommunernes servitutpålæg efter 1977. *Duus Mathiesen, Petersen og Lund Poulsen* oplyser side 34, at man er stødt på en række eksempler, hvor kommuner få måneder efter endelig vedtagelse af lokalplan i forbindelse med salg af parceller i udstykninger har pålagt disse § 36-servitutter. Specielt fremhæves, at nogle kommuner i servitутten optager håndhævelsesspørgsmål, der er reguleret i kommuneplanlovens § 46.

§ 36 tager ikke stilling til, om kommunale servitutpålæg i almindelighed kræver samtykke fra andre myndigheder. Dette spørgsmål må afgøres ud fra anden lovgivning, men regler herom findes så vidt ses ikke. I U 1980.254 VLK udtales, at en servitut på en kommunal grund, der pålagde fremtidige ejere pligter med hensyn til grundens beplantning, ikke krævede samtykke fra tilsynsrådet. – Efter referatet i Ugeskriftet forelå der ikke samtykke i henhold til § 36 fra kommunalbestyrelsen (selv). Det kan oplyses, at dette heller ikke var tilfældet.

Også *staten* skal indhente § 36-samtykke, hvis den pålægger fast ejendom en servitut, der i øvrigt er omfattet af § 36. Vælger industriministeriet f.eks. at »privatisere« farvandsdirektoratet, og ministeriet i forbindelse med salg af direktoratets bygning pålægger ejendommen en servitut, hvorefter der ikke på ejendommen må drives søfartsvirksomhed, kræves samtykke.

Afgørende for, om der skal indhentes samtykke, er således ikke, hvem der stifter servituten. I forhold til § 38 sker afgrænsningen ud fra, om vedkommende offentlige myndighed har hjemmel i lovgivningen til at pålægge fast ejendom servitutbestemmelser.

b. Forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan

1. Den nærmere fortolkning af § 36's anvendelsesområde – og kriterierne for kommunalbestyrelsens samtykke – har allerede givet anledning til en omfattende litteratur. I mangel af detaljeret vejledning i forarbejderne har spørgsmålet også givet anledning til uenighed, og forståelsen af bestemmelsen underbygges kun af en sparsom retspraksis. I debatten har der ikke mindst været peget på administrative hensyn, herunder hensynet til tinglysningsystemet. En lovs materielle indhold kan ikke afgrænses af, om fortolkningen giver en offentlig instans mere eller mindre arbejde, og realiteten er i øvrigt den, at merarbejdet ved det »vide« anvendelsesområde bliver flyttet til kommunerne. De, der stifter en servitut, der ikke falder ind under samtykkereglen i § 36, har krav på endelig lysning med det samme og skal ikke besværes af arbejdet med at søge et overflødigt kommunalt samtykke, endsige af et kæremål. Det har været antydnet i litteraturen – og høres ofte blandt praktikere – at alle, eller praktisk taget alle, servitutter kræver samtykke. Det er vel rigtigt, at denne forståelse ville give f.eks. tinglysningsystemet mindst arbejde, fordi servituten så i alle tilfælde var »klar« til lysning, og det er ikke uforståeligt, at man søger en pragmatisk løsning, når man tænker på det store antal servitutter, der stiftes hvert år. Man (*Christiansen og Tønnesen* i JU 1980, side 140) har også været inde på, at »retstekniske grunde« taler for at kræve samtykke til al servitutstiftelse – en udtalelse, der for at give mening må læses de lege ferenda. Under alle omstændigheder må § 36 afgrænses til at omfatte servitutter af planmæssig relevans, og en række servitutter hører ikke naturligt hjemme her. Den nævnte vidtgående opfattelse har da heller ikke

støtte i retspraksis, jfr. f.eks. Østre landsrets kendelser refereret i U 1978.844 og 1014.

Det uhensigtsmæssige i, at anvendelsesområdet for § 36 giver anledning til tvivl, accentueres af, at bestemmelsen har fælles anvendelsesområde med § 37, hvorefter kommunerne med påbud eller forbud og eventuel efterfølgende politisag i henhold til § 55 kan håndhæve de servitutter, der er omfattet af § 36. Den situation kan derfor opstå, at en dommer – under en politisag – præjudicielt må afgøre, om den servitut, der påstås overtrådt, er omfattet af § 36. Med hensyn til kommunalbestyrelsens beføjelser over for private grundejerforeninger henvises til gennemgangen side 39 f. af § 18, stk. 1, nr. 13.

2. § 36 omhandler »forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan«. Ordlyden rejser som nævnt spørgsmål, om der kræves samtykke, *blot servituttens omhandler et emne, der kan behandles i en lokalplan* (det vide anvendelsesområde), eller om *bestemmelsen konkret – med samme ordlyd – skal kunne optages i en lokalplan* (det snævre anvendelsesområde). I begge tilfælde er bestemmelserne i §§ 16 og 18 af fortolkningsmæssig relevans. Emnekataloget i § 18 bliver af betydning både ved det vide og det snævre område. Derimod har § 16 størst betydning ved den fortolkning, der indebærer, at en servitutbestemmelse konkret skal kunne optages i en lokalplan. Kommunalbestyrelsen skal her ikke alene overveje, om bestemmelsen har en sådan væsentlig betydning for det pågældende areals eller den pågældende bygnings anvendelse og udformning, at der i stedet bør tilvejebringes en lokalplan, men skal tillige overveje, om der foreligger lokalplanpligt efter § 16, stk. 2 og 3. Efter lovteksten er kommunen forpligtet hertil i begge tilfælde, men den vide fortolkning vil ikke i samme omfang indebære, at kommunerne ved hver ansøgning er nødsaget til at overveje forholdet til § 16, selv om dette skal angives i påtegningen. Følgende eksempel er velegnet til at belyse dette: Efter afgørelsen i U 1983.599 VLK er en servitut med det indhold, at en fast ejendom ikke må anvendes til brødfabrik, omfattet af § 18, stk. 1, nr. 8, og af § 36. Hvis kommunen vil give samtykke, skal den i påtegningen angive, at udarbejdelse af lokalplan ikke er fornøden. Selv med den bedste vilje er det yderst vanskeligt at se, at forholdet i praksis kan give anledning til realistiske overvejelser om udarbejdelse af lokalplan.

Den vide fortolkning giver ikke alene kommunalbestyrelsen indseende med alle servitutbestemmelser, der kan have planmæssig relevans (ud over beføjelsen til at nægte samtykke i henhold til § 36 og muligheden for at håndhæve servitutten i henhold til § 37), men medfører, at kommunalbestyrelsen skal tage stilling til vedtægtsbestemmelser, reglementer o.l., der i den store sammenhæng udgør rene bagateller, smh. herved *Blok*, side 341.

Lovens *ordlyd* tager ikke afgørende standpunkt til, hvilket omfang bestemmelsen har – ordlyden kan tages til indtægt for begge opfattelser. I *forarbejderne* til forslag I og II (der på dette punkt er praktisk taget enslydende) tales om et servitutbegreb, defineret som »det mulige indhold af en lokalplan, d.v.s. bestemmelser om forhold, der kan reguleres i en lokalplan«. Det fremhæves, at mange forhold, der hidtil kun kunne reguleres i en servitut, nu kan reguleres i en lokalplan, og på tilsvarende måde betones det adskillige steder i *forarbejderne* til § 18, stk. 1, at det pågældende delstykke er indsat, netop fordi emnet under byplanloven blev reguleret i en privat servitut. *Forarbejderne* kan på dette punkt – trods mangel på koncis vejledning – tages til indtægt for en vid fortolkning af § 36.

Hertil kommer det tidligere fremhævede, at kommuneplanloven har tilstræbt en samlet offentlig planlægning – et mere ideologisk præget ræsonnement, hvorefter den bindende fysiske planlægning skal varetages af kommunerne. Kun ved at give § 36 et så vidt anvendelsesområde som muligt, opfyldes lovens formålsbestemmelse i § 1. Efter denne bestemmelse skal det ved planlægningen tilstræbes, *at* den indbyrdes placering af boliger og arbejdspladser, forsyningen med veje og kollektiv trafik samt med offentlig og privat servicevirksomhed, friarealer og andre bygoder medvirker til at skabe gode arbejds- og boligmiljøer i eksisterende og fremtidige bysamfund, *at* areal- og naturressourcerne i kommunen udnyttes ud fra en helhedsvurdering, herunder ud fra en økonomisk og økologisk synsvinkel, og *at* forurening af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges, bl.a. ved bedst mulig adskillelse af miljøbelastende aktiviteter og beboelse.

Hertil føjes i § 1, stk. 3, at kommunens beboere skal inddrages i planlægningen i videst muligt omfang. Denne betingelse er ikke opfyldt, hvis for mange private servitutter gyldigt kan stiftes uden kommunalbestyrelsens indseende, og uden at servitutten kan vurderes i lyset af den kommunale planlægning.

Konklusionen på disse overvejelser må imidlertid være, at forarbejderne ikke giver et endeligt og holdbart svar på spørgsmålet om anvendelsesområdet for § 36. Man må derfor søge at nå en større afklaring ved at undersøge forholdet til § 18 (nedenfor c), forholdet til reglerne om lokalplanpligt (d) og forholdet til kommuneplanlovens § 31 (e).

c. Forholdet til kommuneplanlovens § 18

Servitutbegrebet i § 36 er tæt knyttet til lokalplanen og de emner, der kan reguleres i en lokalplan, smh. ordene »forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan«. Kommuneplanlovens § 18, stk. 1, indeholder et »katalog« over emner, der kan behandles i en lokalplan, og anvendelsesområdet for § 36 må i første række afgrænses på grundlag af § 18.

§ 18, stk. 1, har følgende ordlyd:

»I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

- 1) overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter,
- 2) områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,
- 3) ejendommens størrelse og afgrænsning,
- 4) vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne,
- 5) beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning,
- 6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
- 7) bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden,
- 8) anvendelse af de enkelte bygninger,
- 9) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt samt belysning af veje og andre færdselsarealer,
- 10) bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse,
- 11) tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse,
- 12) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur o.lign. som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,
- 13) opretholdelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,

- 14) bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres,
- 15) friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom,
- 16) ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af § 31,
- 17) sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse,
- 18) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
- 19) forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at sådanne arbejder kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse eller efter krav fra en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen.«

§ 18, stk. 1, nr. 1–16, stammer fra 1975. Nr. 17–19 er indsat ved lov nr. 301 af 9. juni 1982, smh. lov nr. 300 af samme dato om byfornyelse og boligforbedring.

Efter § 18, stk. 2, skal der i en lokalplan for et område, som overgår til byformål eller til sommerhusbebyggelse, optages bestemmelser til sikring af de forhold, der er nævnt i nr. 2–4. Efter § 18, stk. 3, kan en lokalplan ikke indeholde bestemmelser efter nr. 3, 6, 8 eller 9 med virkning for arealer i landzone, der ifølge en kommuneplan skal anvendes til jordbrugsformål. Denne bestemmelse har en vis betydning i servitutsammenhæng, jfr. nedenfor side 44. Endelig indeholder stk. 4 en bemyndigelse til miljøministeren til administrativt at fastsætte, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om andre forhold end nævnt i stk. 1. Rækkevidden af denne bestemmelse omtales nedenfor.

En nærmere gennemgang af § 18, stk. 1, er senest foretaget i *kommentaren*, side 140–204. Det følgende er ikke en fuldstændig gennemgang af bestemmelsen, idet der normalt kun tages spørgsmål op, der har betydning i servitutsammenhæng.

§ 18 afløser ældre bestemmelser i byplanloven og byggelovene, men går langt videre i opregningen af emner. Efter forarbejderne tilsigter en *række* bestemmelser i § 18, stk. 1, at regulere forhold, der tidligere var genstand for privat servitutregulering. Den tidligere praksis om og fastlæggelse af begrebet *byggeservitut* har nu kun mindre betydning ved bedømmelsen af, hvilke servitutter der har relation til § 18 og dermed også til § 36. Ældre praksis har dog den vejledende karakter, at en byggeservitut altid vil være en § 36-servitut med deraf flydende retsvirkninger. En § 36-servitut er blot et videre begreb. Efter lovmotiverne er § 18 udtryk for en »forenkling« af reglerne i landsbygelovens § 4 – en noget speciel skrivemåde, der blot betyder, at man ønskede at indskrænke servituddannelsen væsentligt.

Se om begrebet byggeservitut *Illum*, navnlig side 76, *Kaj Olfert Møller* i NAT 1945, side 23, *Leif Nørgaard*: Hvad er en byggeservitut? i Landinspektøren 1971, side 159–164, *Bendt Andersen* i Fast ejendoms regulering (3. udg. 1971), side 282 ff., og *von Eyben* sst., side 606 f.

Nr. 1. Ændring af zonestatus

Bestemmelsen er uden interesse i servitutsammenhæng, idet zonestatus ikke kan ændres privatretligt.

Nr. 2. Områdets anvendelse

Bestemmelsen tilsigter en fordeling i hovedtræk af bebyggelsesarterne, f.eks. til åben – lav boligbebyggelse eller erhvervsformål, jfr. *Karnov*, side 1232 med note 104. Bestemmelsen må bl.a. ses i sammenhæng med lovens § 1, stk. 2, nr. 1, hvorefter arealressourcerne i kommunen skal udnyttes ud fra en helhedsvurdering.

På trods af bestemmelsens hovedtræksbetonede karakter – hvor nr. 8 omhandler den detaljerede anvendelse af de enkelte bygninger – har nr. 2 også efter kommuneplanloven stor betydning i servitutsammenhæng; »emnet« var en væsentlig del af de tidligere villaservitutter. I en utrykt skrivelse af 3. april 1978 har planstyrelsen henvist til nr. 2, jfr. under nr. 8.

I planstyrelsens vejledning nr. 2/1976 om lokalplaners indhold gives side 18–23 en række eksempler på rækkevidden af § 18, stk. 1, nr. 2. Flere eksempler tenderer dog mod nr. 8 om de enkelte bygningers anvendelse.

Som eksempel 3.1. er optaget følgende:

»Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.«

Dette eksempel kan også belyse sammenhængen mellem § 18 og § 36. Hvis f.eks. en udstykker ønsker at pålægge arealet en servitut med det nævnte indhold, omhandler servituttens forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Servituttens er således omfattet af § 36 og kræver kommunalbestyrelsens samtykke. Servituttens ordlyd er tillige et eksempel på en tekst, der direkte vil kunne optages i en lokalplan.

Nr. 3. Matrikulære forhold

Efter forarbejderne rækker formuleringen af nr. 3 videre end byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 6, der kun omhandlede dybde, bredde og arealindhold af byggegrunde. I private servitutter, specielt villaservitutter, var der tidligere ofte fastsat bestemmelser om matrikulære forhold – hyppigst udstykningsspørgsmål og grundstørrelser.

Nr. 4. *Vejforhold*

Bestemmelsen omfatter vej- og stiforhold samt andre forhold af færdselsmæssig betydning. Nr. 4 afløser byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 1 og 2, men går videre med hensyn til trafikale spørgsmål. Forarbejderne nævner som eksempel herpå adskillelse af bilvej, cykelsti og fodgængersti, parkeringsspørgsmål samt regulering af hegn mod vej. Nr. 4 indebærer, at færdselsservitutter og servitutter om vejenes udformning (længde, tværprofil m.v.) er omfattet af § 36. Bestemmelsen suppleres af nr. 9 med hensyn til vejbelysning. Tidligere blev bestemmelser herom fastsat i private servitutter.

Fra planstyrelsens praksis kan nævnes, at planstyrelsen har udtalt, at en privat servitut, der omhandlede etablering af en adgangsvej, var omfattet af § 36 (skrivelse af 28. juni 1979). I en anden sag (skrivelse af 26. juli 1978) udtalte planstyrelsen, at der i en lokalplan ikke kan optages bestemmelser, der hindrer enkeltpersoner i at anvende bestemte veje, eller at visse veje alene kan anvendes af bestemte personer.

I *kommentaren* side 161 og 320 anføres – med rette – at nr. 4 frembyder en ganske betydelig overlapning med *vejlovgivningen*, og at de to regelsæt ikke er koordinerede. Spørgsmålet uddybes med konkrete eksempler sst. side 161–167, der også fremhæver forholdet til færdselsloven.

Der er ikke her mulighed for i større omfang at belyse dette generelle spørgsmål; vejlovgivningen synes at være næsten lige så vanskelig tilgængelig som dansk navneret, og så længe ingen har undersøgt forholdet mellem kommuneplanloven og vejlovene til bunds, må man leve med problemerne, hvoraf servitutsspørgsmål formentlig kun udgør en lille del. Det er imidlertid klart, at hvis man opnåede en afklaring, ville det også få indflydelse på færdselsservitutternes kategorisering.

Et enkelt spørgsmål tages op her. En færdselsservitut, der giver adgang til en privat fællesvej i byzone, er efter gængs opfattelse omfattet af kommuneplanlovens § 36 og kræver dermed kommunalbestyrelsens samtykke. Imidlertid indeholder privatvejslovens § 21 følgende regler:

»Vejmyndigheden udfærdiger en fortegnelse over private fællesveje og udlagte private fællesveje.

Stk. 2. På fortegnelsen optages for hver vej bestemmelser, der af private måtte være truffet om en grundens forhold til en privat fællesvej, navnlig om grundens adgang til vejen og ejerens deltagelse i vejens vedligeholdelse, belysning, renholdelse m.v.

Stk. 3. Vejmyndighederne bestemmer, hvorvidt de i stk. 1 nævnte veje og de i stk. 2 nævnte bestemmelser kan optages på vejfortegnelsen.

Stk. 4. Bestemmelser af den i stk. 2 nævnte art er kun bindende for vejmyndigheden, når de er optaget på vejfortegnelsen.«

Ordene »bestemmelser, der af private måtte være truffet«, refererer bl.a. til servitutter, jfr. *Abitz: Vejlovene* (1981), side 341. Selv om det efter § 21, stk. 3, er vejmyndigheden, der bestemmer, om en servitut skal optages på vejfortegnelsen, kan man vel gå ud fra, at en kommune normalt ikke sætter aftalens parter i den situation, at kommunalbestyrelsen samtykker efter § 36, men – som vejmyndighed – nægter optagelse efter § 21. (At dette ikke er ganske utvivlsomt, viser sagen refereret i FOB 1977.502!) Den manglende koordination ses dog snarere i, at der ikke sker automatisk optagelse på vejfortegnelsen; servitutaftalens parter må selv drage omsorg for, at dette sker, og de har som nævnt ikke retskrav på, at servituten optages.

Ombudsmanden peger i FOB 1977.502–511 på, at der er behov for en nærmere afstemning mellem privatvejslovens § 21 og (servitut)aftaler i henhold til § 14 i lov nr. 140 af 25. marts 1970 om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje.

Nr. 5. Spor og ledningsanlæg

Bestemmelsen, der afløser byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 3, omhandler alene *beliggenheden* og ikke den tekniske udførelse af spor og ledningsanlæg. Den nugældende ordlyd tilsigter ifølge motiverne at omfatte spørgsmål, der tidligere blev reguleret i byggeservitutter. Som eksempel nævnes, at en lokalplan kan indeholde bestemmelser om, at elforsyningen til et område skal ske gennem jordkabler i stedet for luftledninger.

En yderligere mulighed for indskrænkning i anvendelsen af private servitutter ses af, at sivedræn og sivebrønde for sommerhusområder, der ikke er omfattet af spildevandsplaner, kan fastlægges i en lokalplan med hjemmel i nr. 5, jfr. *kommentaren*, side 168.

Nr. 6. Bebyggelsens beliggenhed på grunden

Bestemmelsen vedrører bebyggelsens placering, herunder faste konstruktioner og anlæg. Også bebyggelsens terrænhøjde – det såkaldte niveauplan (kote) – er omfattet.

De emner, der omfattes af nr. 6, blev tidligere reguleret i private byggeservitutter.

Nr. 7. Bebyggelsens omfang og udformning

Bestemmelsen omfatter omfanget og udformningen af bebyggelsen, herunder bestemmelser til regulering af boligtætheden. Bestemmelser om bebyggelsesprocent (udnyttelsesgrad) fastsattes tidligere bl.a. i kommunale grundsalgsservitutter. Nr. 7 betyder, at servitutter om bl.a. bebyggelsens højde, facade, tag, lejlighedsstørrelse, boligstørrelse o.l. skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

I skrivelse af 30. maj 1978 har planstyrelsen udtalt, at følgende servitut var omfattet af nr. 7 og dermed af § 36:

»Al bebyggelse på grunden, også udhuse, garage eller lignende, skal udføres i egnens gamle stil og tækkes med strå, lyng eller rør. Facadeplan og udvendige farver på huset skal forevises og godkendes af ... inden bebyggelse finder sted.«

I den konkrete sag – der tillige rummede spørgsmål om nr. 8, jfr. nedenfor – havde kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, men havde foreslået, at forholdene omkring bebyggelsens udseende og placering m.v. i stedet blev indarbejdet i en særskilt servitut med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Se om dette spørgsmål side 63–64.

Blok, side 342, mener, at en vedtægtsbestemmelse, der forbyder opdeling og/eller sammenlægning af ejerlejligheder eller foreskriver ejerforeningens godkendelse heraf, formentlig er omfattet af nr. 7, smh. *kommentaren*, side 171.

I skrivelse af 15. april 1980 udtalte planstyrelsen, at en kommune ikke er berettiget til med hjemmel i kommuneplanlovens § 17 at nedlægge forbud mod opdeling af en ejendom i ejerlejligheder. En servitut, der forbyder opdeling i ejerlejligheder, er således ikke omfattet af § 36.

I skrivelse af 15. april 1980 udtalte planstyrelsen, at en overenskomst, der omhandlede en eneret til at benytte et cafeterias bygningsfacader med udenomsarealer som reklame og skilteplads, vedrørte forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Overenskomsten krævede derfor samtykke efter § 36. Afgørelsen er efter kendelsen i U 1983.418 VL næppe rigtig, selv om spørgsmålets endelige afgørelse må afhænge af, om overenskomsten tinglyses servitutstiftende eller ej. Overenskomsten synes i øvrigt at ligge i grænseområdet mellem brugsrettigheder og rådighedsservitutter.

Nr. 8. Anvendelsen af de enkelte bygninger

Også nr. 8, hvorefter der i en lokalplan kan optages bestemmelser om anvendelsen af de enkelte bygninger, kan indebære indskrænkning i adgangen til at stifte servitutter. I forarbejderne betones, at bestemmelsen åbner mulighed for en detaljeret og konkret udformning af de enkelte bygningers anvendelse. Som eksempel nævnes, at der i en lokalplan kan forbeholdes areal til opførelse af et parkeringshus, jfr. *kommentaren*, side 178, og med hensyn til retstilstanden før kommuneplanloven *Rud Nielsen* i Fast ejendoms regulering (1971), side 143. En lokalplan for et centerområde kan fastsætte, at bebyggelsens stueetage kun må anvendes til butikker eller til en bestemt form for butikker, jfr. *Karnov*, side 1232 med yderligere henvisninger.

§ 18, stk. 1, nr. 8, er måske i praksis den bestemmelse, der mest

markant styrker kommunernes indseende med private servitutter. Nr. 8's muligheder for kasuistik rejser ganske vist nogle afgrænsningsspørgsmål over for ekspropriation – der er en grænse for detaljeringsgraden, jfr. *kommentaren*, side 178, med yderligere henvisninger, *Ramhøj* i *Landinspektøren* 1981, side 261, og *Bent Christensen* i U 1982 B, side 209 f. – men hvis man går ind for det »vide« anvendelsesområde for § 36, betyder det, at en lang række servitutter skal anmeldes til samtykke. Det er særlig markant, at samtykkekravet herved kommer til at omfatte en række konkurrenceservitutter.

I afgørelsen, refereret i U 1983.599 VLK, antages, at en servitut, hvorefter en fast ejendom ikke måtte anvendes til brødfabrik, angik »anvendelsen af den pågældende ejendom og regulerer ved sit forbud mod, at der fra ejendommen drives en bestemt art af erhvervsvirksomhed, forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan«. Landsretten tilføjer, at det var uden betydning, at forbudet kun omhandlede én ejendom, da det pågældende område var forbeholdt anvendt til lettere industri, og lysning af servitутten uden samtykke ville begrænse realiseringen af dette planformål.

Landsretten tiltræder herved det »vide« anvendelsesområde, ligesom man tiltræder, at styrkelse af erhvervs- og beskæftigelsesmæssige formål er et »planformål«. Det var oplyst i sagen, at servitутten kun omhandlede en enkelt ejendom i et større industrikvarter, og som nævnt regulerede den kun ejendommens anvendelse som brødfabrik. Afgørelsen indeholder en interessant korrespondance mellem byråd og tinglysningsdommeren.

I den under nr. 7 nævnte skrivelse fra planstyrelsen bestemte servitутten bl.a., at erhvervsmæssig udlejning fra ejendommen ikke kunne ske. Planstyrelsen udtalte på dette punkt, at man fandt det uklart, hvad bestemmelsen indebar, men at man ikke ville afvise, at den tilsigtede at regulere bebyggelsens omfang, jfr. nr. 8, hvorfor servitутpålægget krævede samtykke i henhold til § 36.

I skrivelse af 3. april 1978 har planstyrelsen udtalt, at en servitut, hvorefter der ikke må drives købmandsvirksomhed på en ejendom, var omfattet af § 18. I svaret henvises til nr. 2, 8 og 9.

I skrivelse af 23. oktober 1979 udtalte planstyrelsen, at et forbud mod handel med trælast eller bygningsmaterialer var omfattet af nr. 8 og 9.

Blok, side 342, antager, at nr. 8 omfatter ejerlejlighedsvedtægtsbestemmelser om, at

hver lejlighed kun må bebos af én familie, eller at antallet af beboere, når disse ikke hører til samme familie, ikke må overstige antallet af værelser.

I skrivelse af 12. marts 1981 udtalte planstyrelsen, at en servitut, hvorefter en ejendom 1) ingensinde måtte anvendes til offentlig spiritusudskænkning eller til offentlig dans, 2) ikke måtte videresælges til nogen sekt, derunder Jehovas vidner, ligesom der 3) ikke måtte drives sekterisk virksomhed på ejendommen af nogen som helst sekt, var omfattet af nr. 8 og 9. Se om afgørelsen side 51–52.

I besvarelsen af spørgsmål nr. 634/1982 udtalte miljøministeren den 28. april 1982, at nr. 8 giver hjemmel til at fastsætte, at en ejendom kun må bebos af én familie under forudsætning af, at dette var planlægningsmæssigt begrundet. Dette kunne f.eks. være tilfældet, hvor kommunalbestyrelsen ønskede at regulere intensiteten i benyttelsen af et område. Spørgsmålet var stillet i anledning af en konkret sag.

Nr. 9. Ubebyggede arealer

Udformningen, anvendelsen og vedligeholdelsen af ubebyggede arealer, hegnsforhold og beplantning blev før kommuneplanloven hyppigt reguleret i private servitutter, og lovmotiverne til nr. 9 indeholder flere steder en betoning af, at regeldannelsen fremtidig sker i en lokalplan. Udgangspunktet er nu, at disse emner skal behandles i en lokalplan, og servitutter om spørgsmålene er omfattet af § 36.

Belysning af veje og andre færdselsarealer omfattes af nr. 9.

Også nr. 9 åbner mulighed for en betydelig detailregulering, jfr. Vejledning 2/1976, side 39 f. Det antages f.eks. – med noget tvivlsom føje – at det i en lokalplan kan fastsættes, at der skal »herske en vis orden«. Derimod kan der ikke fastsættes beskæringskrav, jfr. *Karnov*, side 1233. Dette spørgsmål kan således fortsat reguleres i en privat servitut uden samtykke.

Blok, side 342, antager, at vedtægtsbestemmelser om anvendelse af grunden, f.eks. forbud mod/tilladelse til parkering, indretning af legeplads eller om benyttelse af gårdsplads, omfattes af nr. 9.

Nr. 10. Bevarelse af landskabstræk

Bestemmelsen tilsigter, at værdifulde landskabstræk og -former bevares. Der foreligger vist nok ingen afgørelser, der belyser forholdet mellem nr. 10 og servitutter, men bestemmelsen er ikke uden betydning i servitutsammenhæng. Netop i en tid, hvor der fra mange sider kæmpes for at bevare f.eks. landsbymiljø og værdier af

rekreativ karakter, er det naturligt, at fast ejendom søges pålagt servitutter om spørgsmål, der går ind under nr. 10. Dette er således tilfældet ved de såkaldte »Exnerfredninger«, der ofte sker ved servitutpålæg i privatrettens former, og som foretages for at sikre kirkers frie beliggenhed.

Nr. 11. Fællesanlæg

I forarbejderne til nr. 11 udtales bl.a. følgende, jfr. Folketingstidende 1974/75, 2. saml., tillæg A, sp. 2755:

»Forslagets nr. 11 muliggør dernæst, at en lokalplan kan omhandle fællesanlæg så som en fælles varmecentral, et fælles antenneanlæg for TV-modtagelse, et fælles garageanlæg og eventuelle særlige bygninger til fælles formål, f.eks. fælles vaskeri, selskabslokaler, hobbyrum og børneinstitutioner som vuggestue eller børnehave. Også dette er – bortset fra bestemmelser om fælles antenneanlæg – i overensstemmelse med gældende praksis på grundlag af byplanloven. De nævnte forhold er endvidere typiske emner for behandling i private servitutter.«

Også på dette punkt har man således tilstræbt en afsvækkelse af servitutdannelsen – de pågældende emner kendes fra servitutter, der stiftede grundejerforeninger, eller fra servitutter, der blev stiftet af grundejerforeninger. Som et nyere eksempel kan nævnes etablering af vindmøller.

I planstyrelsens Vejledning i kommuneplanlægning 2/1976 fremhæves side 42–43 – under henvisning til § 18, stk. 1, nr. 11 og nr. 12 (foretagelse af afskærmningsforanstaltninger) – at

»kravet kun kan stilles som forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse samt – for afskærmningsforanstaltninger – tillige som forudsætning for ændret ibrugtagen af et ubebygget areal. *Der kan derimod ikke i en lokalplan optages direkte bestemmelser om regulering af det økonomiske mellemværende mellem forskellige grundejere* (min fremhævelse).

Af byggelovens § 4, stk. 3, fremgår det, at kommunalbestyrelsen, når en lokalplan indeholder krav om afskærmningsforanstaltninger efter § 18, stk. 1, og når disse foranstaltninger ikke allerede er udført før påbegyndelsen af ny bebyggelse, kan kræve, at bygherren stiller økonomisk sikkerhed for, at foranstaltningen udføres inden bebyggelsens ibrugtagen. En tilsvarende ordning findes ikke for fællesanlæg, hvor etableringen f.eks. må søges sikret gennem etablering af en grundejerforening.«

Navnlig § 18, stk. 1, nr. 11, rejser nogle principielle spørgsmål om økonomien bag fællesanlæg, jfr. *Lennart Lynge Andersen* i U 1979 B,

side 358–359, med yderligere henvisninger, og om forholdet mellem *tilslutning* til kollektive anlæg og *aftageforpligtelsen*.

Problemstillingen illustreres af følgende hændelsesforløb – der dels viser usikkerheden omkring anvendelsesområdet for § 36, dels giver støtte til det tidligere fremhævede omkring forholdet mellem §§ 36 og 37: På en ejendom blev i 1980 tinglyst en servitutmæssig forpligtelse til at aftage fjernvarme fra et kommunalt varmekværk i 20 år. I 1982 rettede ejeren henvendelse til Gas- og Varmeprejudvalget, der i skrivelse af 16. juni 1983 udtalte, at »det er urimeligt, jfr. varmeforsyningslovens § 28, stk. 4, at varmekværket udelukker forbrugere fra at udmelde sig af værket inden bindingsperiodens udløb«. Herefter meddelte kommunens borgmesterkontor den servitutforpligtede, at man nu søgte byrådets tilslutning til, at servituten blev håndhævet efter kommuneplanlovens § 37.

Den servitutforpligtede rettede henvendelse til planstyrelsen, der ved skrivelse af 3. august 1983 meddelte, at kommunen havde hjemmel i § 37 til at håndhæve aftageforpligtelsen. (Styrelsen tilføjede, at udtalelsen kun var vejledende, og at man forbeholdt sig sin stillingtagen ved en eventuel senere klage). I skrivelse af 17. august 1983 meddelte byrådet påbud i henhold til § 37. Den servitutforpligtede gav dog ikke op, og han rettede henvendelse til energiministeren. Efter forhandlinger mellem energiministeriet og planstyrelsen udtalte planstyrelsen i skrivelse af 22. december 1983 og 9. marts 1984, at kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 11, alene omfatter en tilslutningspligt til kollektive varmeforsyningsanlæg og ikke en aftagepligt.

Det pågældende hændelsesforløb viser – som flere andre afgørelser – det principielt betænkelige i, at planstyrelsen udøver den »domstolsfunktion«, som det er tilfældet i praksis. Dette spørgsmål tages ikke nærmere op her. Efter afgørelsen kan det fastslås, at § 18, stk. 1, nr. 11, ikke omfatter pligten til at aftage f.eks. varme. I det omfang dette spørgsmål ikke er direkte lovreguleret, kan det tages op i en servitut, der ikke kræver samtykke efter § 36. Konsekvensen heraf er – som uddybet i kapitel III – at § 37 (heller) ikke finder anvendelse, og retssager om servituten må føres i den borgerlige retsplejes former.

Nr. 12. Afskærmningsforanstaltninger

Nr. 12 har ikke givet anledning til særlige spørgsmål i servitutsammenhæng.

Nr. 13. Grundejerforeninger

Om denne bestemmelse udtales i Folketingstidende 1974/75, tillæg A, sp. 2756–2757, bl.a. følgende:

»Det er i tidens løb blevet mere og mere almindeligt i private byggeservitutter for nye havebolig- og sommerhusområder at forlange grundejernes medlemskab af en grundejerforening, hvortil bl.a. driften og vedligeholdelsen af veje, stier og andre fællesarealer og -anlæg overlades. Det beror imidlertid på udstykkernes initiativ, om en sådan grundejerforening skal dannes, og hvordan de nærmere regler for foreningens virke i øvrigt skal være. Erfaringen viser, at det volder store vanskeligheder senere at etablere sådanne foreninger og senere at ændre i de éngang i servitutform fastlagte regler for foreningens rettigheder og pligter. Begge de nævnte forhold taler for, at bestemmelser om grundejerforeninger bør kunne optages som led i en lokalplan for et nyt havebolig- eller sommerhusområde, der indbefatter etablering af fællesarealer og -anlæg. Det vil da ikke være påkrævet for udstykkeren at supplere en lokalplan med en privat byggeservitut for derigennem at foranledige en grundejerforening dannet, og da lokalplaner om fornødent kan ændres efter den i loven fastlagte procedure, vil det være muligt uden enstemmighed blandt foreningens medlemmer at tilpasse lokalplanens bestemmelser om grundejerforeningen til en senere tids behov.

Da der endvidere har vist sig et betydeligt behov for at få sikret anlæg og vedligeholdelse af nødvendige afskærmningsarealer i forbindelse med erhvervsbebyggelse, bør det også være muligt i en lokalplan for et nyt erhvervsområde at kræve dannet en sådan grundejerforening.«

Nr. 13 regulerer efter sin ordlyd »nye« områder. Det nærmere forhold mellem nr. 13 og § 36 blev fastlagt hurtigt efter lovens ikrafttræden i en skrivelse af 5. juli 1977 fra planstyrelsen. I skrивelsen udtales bl.a.:

»... er kommunalbestyrelsens samtykke kun fornødent, hvor en grundejerforening ønskes oprettet for et *nyt* haveboligområde m.m., jfr. ... nr. 13. Det må afhænge af en konkret vurdering, hvorvidt f.eks. det pågældende haveboligområde kan karakteriseres som nyt i denne forstand. Efter planstyrelsens opfattelse er kommunalbestyrelsens samtykke f.eks. fornødent, hvor den pågældende servitutbestemmelse ønskes pålagt ejendomme før eller i forbindelse med det første salg af en parcel efter en udstykning. Dette gælder også, hvor udstykningen er foretaget før 1. februar 1977. ...

Hvis derimod de enkelte grundejere på et senere tidspunkt bliver enige om at oprette en grundejerforening, kan kommunalbestyrelsens samtykke efter § 36 ikke kræves, uanset om grundejerne vil tinglyse servitutbestemmelser på deres respektive ejendomme om pligt til medlemskab m.m.«

Også nr. 13 tilsigter at øge det kommunale indseende med servituddannelsen. Man har lagt vægt på, at kommunalbestyrelsen får

indseende med de dispositioner, i hvert fald større grundejerforeninger foretager, herunder bistår grundejerforeningens bestyrelse med vanskelige spørgsmål. Den fortolkning, som planstyrelsen anlægger i den ovennævnte skrivelse, kan siges at være mindre konsekvent og ikke i harmoni med styrelsens principielle holdning, hvorefter § 36 indeholder et »vidt« anvendelsesområde. Ved sin sondring mellem *gamle* og *nye* områder (der efter lovteksten er bindende for en lokalplan) går man nemlig – i denne sammenhæng – ind for et snævrere anvendelsesområde. Samme forhold gør sig gældende ved bevaringsbestemmelser efter nr. 14. Planstyrelsens afgørelse kan imidlertid tiltrædes.

Det er uklart, hvorfor man side 11 i Vejledning nr. 7/1983 om grundejerforeninger og lokalplanlægning lægger et andet snit med hensyn til spørgsmålet, om et område er »nyt«. I vejledningen sigter udtrykket nye områder til områder, der endnu ikke er udstykkede og bebyggede.

§ 18, stk. 1, nr. 13, omfatter »nye« *haveboligområder, erhvervsområder og fritidsbebyggelser*. Disse begreber er nærmere uddybet side 11 i Vejledning nr. 7/1983 om grundejerforeninger og lokalplanlægning, hvortil der henvises.

Som fremhævet i referatet af planstyrelsens skrivelse af 5. juli 1977 er servitutter om grundejerforeninger på »gamle« områder ikke omfattet af § 36, og kommunalbestyrelsens samtykke er uforløst.

§ 18, stk. 1, nr. 13, rejser med hensyn til »nye områder« samme hjemmelsproblem som det, der blev drøftet under nr. 11, jfr. side 38. Nr. 13 taler om »foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg«. I overensstemmelse med *Kommentaren*, side 194, er det min opfattelse, at denne ordlyd ikke giver adgang til i en lokalplan at regulere det økonomiske mellemværende mellem grundejerne eller træffe bestemmelser til sikring af grundejerforeningers krav på de enkelte medlemmer. Konsekvensen af dette standpunkt er, at de pågældende spørgsmål må afklares i en servitut, der ikke er omfattet af § 36.

Baggrunden for standpunktet er den almene sætning, hvorefter der må kræves en *klar* hjemmel for at fastsætte betalingsforpligtelser, jfr. FOB 1978, 146 f., og *Lennart Lyng Andersen*, U 1979 B, side 358–359, med yderligere henvisninger. Der er ikke i kommuneplanlovens forarbejder noget om spørgsmålet, men affattelsen af § 18-kataloget

giver støtte til det synspunkt, at *kommuneplanloven ikke tager stilling til økonomien bag reglerne*.

På denne baggrund er det tankevækkende, at planstyrelsens forslag til standardlokalplanbestemmelser om grundejerforeningsforhold i Vejledning 7/1983 bl.a. regulerer økonomiske spørgsmål. Som § D, stk. 4, foreslås, at »Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.« Styrelsen anfører side 22, at der er hjemmel i § 18, stk. 1, nr. 13, og »Hvis dette ikke var tilfældet, ville § 18, stk. 1, nr. 13, ikke kunne anvendes i praksis.«

På samme måde indeholder vejledningens forslag til standardvedtægtsbestemmelser – der efter vejledningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen med hjemmel i § 18, stk. 1, nr. 13 – en række bestemmelser om økonomiske forhold og spørgsmål af ren foreningsretlig karakter. Hvis man i praksis vil følge vejledningens forslag, vil der i fremtiden være grobund for mange retssager om grundejerforeningsspørgsmål.

§ 18, stk. 1, nr. 13, omfatter kun *grundejerforeninger*. Servitutter om medlemskab af andelsmejerier, forsamlingshuse (jfr. U 1979.2 og 6 H) m.v. falder uden for § 18 og er ikke undergivet samtykkeordningen i § 36.

Nr. 14. Bevaring af eksisterende bebyggelse

Efter nr. 14 kan der i en lokalplan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med kommunalbestyrelsens samtykke.

I Vejledning 4/1979 om bevarende lokalplaner, side 15 ff., har planstyrelsen givet en række eksempler på udformningen af lokalplanbestemmelser. Side 10 nævnes som mulige »emner« udskiftning af døre og vinduer, ændring i tagdækning og forskrifter med hensyn til farver og materialer. Nr. 14 omfatter kun *udvendige* bygningsarbejder, jfr. *kommentaren*, side 195, og Vejledning 6/1979 om servitutter, side 25.

§ 18, stk. 1, nr. 14, virker i et samspil med lov nr. 213 af 23. maj 1979 om bygningsfredning. Denne lov indeholder en række servitut- og

servitutlignende bestemmelser, og det er vigtigt at sondre mellem de to regelsæt.

Bygningsfredningslovens formål er efter § 1 at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig-, arbejds- og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Bygninger opført før 1536 er fredet ex lege, jfr. § 4. Efter § 3 kan miljøministeren frede bygninger af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, der er over 100 år gamle, eller yngre bygninger, hvor fredningen er begrundet i deres fremragende værdi eller i andre særlige omstændigheder. §§ 6–7 giver særlige procedureforskrifter, medens §§ 9–15 angiver fredningers retsvirkninger.

Loven har allerede givet anledning til en omfattende litteratur, se særligt »Bygningsfredningsloven« (Fredningsstyrelsen, 1981), der samler lovens forarbejder og administrative forskrifter, og *Veit Koester* – senest – i *Karnov*, side 1248–1257, med yderligere henvisninger.

Forholdet mellem kommuneplanloven og bygningsfredningsloven kan kortest sammenfattes i, at kommuneplanloven ikke opstiller de krav til kvalitet og alder, der indeholdes i bygningsfredningsloven. Bygningsfredningers retsvirkninger omfatter både udvendige og indvendige arbejder, hvor § 18 – og dermed § 36 – kun omfatter udvendige arbejder. Med kommuneplanlovens supplement til bygningsfredningsloven er det muligt at fastsætte en bevarende lokalplan for hele kvarterer, ligesom det kan bestemmes, at en vejbelægning skal bevares, smh. *kommentaren*, side 195.

Hvad angår samspillet mellem de to loves servitutregler gælder, at de fleste servitutregler i bygningsfredningsloven falder ind under kommuneplanlovens § 38 eller helt uden for kommuneplanloven, jfr. nedenfor i kapitel IV. Dette gælder bygningsfredningslovens §§ 4, stk. 2, 7, stk. 3, jfr. 8, stk. 3, 13, stk. 3, og – som hovedregel – § 28. Bevaringsbestemmelser efter § 15 omfattes af kommuneplanlovens § 38.

Af interesse for samtykkereglen i § 36 er herefter kun to sæt servitutter. For det første er det ikke usædvanligt, at der efter aftale med vedkommende ejer fastsættes bevaringsbestemmelser – og ydes støtte fra Statens Bygningsfredningsfond – for bevaringsværdige ejendomme, der ikke er fredede. Disse servitutter omfattes af § 36, hvis de vedrører udvendige bygningsarbejder. Dernæst gælder § 36 i tilfælde, hvor en ejer ønsker at pålægge sin faste ejendom bevarings-

bestemmelser, der ikke omfattes af bygningsfredningsloven, men nok af § 18, stk. 1, nr. 14, smh. det anførte om forholdet mellem de to love. Disse servitutpålæg vil efter bygningsfredningsloven af 1979 være sjældne.

Nr. 15. Ubebyggelighed i faresituationer

Bestemmelsen i nr. 15 må anses for at være uden betydning i servitutsammenhæng.

Nr. 16. Bortfald af tilstandsservitutter

Efter nr. 16 kan det bestemmes i en lokalplan, at tilstandsservitutter bortfalder, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke er bortfaldet som følge af § 31.

Nr. 16 er uden betydning i *stiftelsessammenhæng*, hvor der redegøres for forholdet mellem § 18 og § 36. Til gengæld er bestemmelsen væsentlig i *bortfaldssammenhæng*, jfr. nærmere i kapitel V.

Nr. 17. Sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse

Nr. 18. Isolering mod støj

Nr. 19. Forbud mod større byggearbejder

Disse bestemmelser er indsat som konsekvens af lov nr. 300 af 9. juni 1982 om byfornyelse og boligforbedring.

Bestemmelserne har ikke betydning i servitutsammenhæng. De forhold, der ville kunne komme på tale, er allerede dækket af andre bestemmelser i § 18, stk. 1 – specielt nr. 7–9.

Ole Christiansen synes i JU 1981, side 276–277, at pege på, at nr. 17–18 reelt er overflødige.

§ 18, stk. 3, bestemmer, at en lokalplan ikke kan indeholde bestemmelser efter nr. 3, 6, 8 og 9 med virkning for arealer i landzone, der ifølge en kommuneplan skal anvendes til jordbrugsformål. Baggrunden for denne regel er, at det ikke har været hensigten at muliggøre en regulering af jordbrugets brugsforhold gennem lokalplaner.

I planstyrelsens skrivelse af 18. januar 1978 forelå spørgsmålet, om deklARATIONER, der pålagde et areal i landzone fredskovspligt, krævede kommunalbestyrelsens samtykke efter § 36. I svaret udtalte planstyrelsen, at § 18, stk. 3, efter sin ordlyd først får betydning, når der er tilvejebragt en kommuneplan, men at bestemmelsen må forstås således, at der heller ikke i tiden inden da kan udfærdiges lokalplaner om de pågældende emner. Servitutterne faldt derfor uden for § 36.

Afgørelsen er udtryk for, at det pågældende »emne« skal kunne behandles i en lokalplan for det konkrete areal, jfr. *kommentaren*, side 311. Også her foreligger der således en undtagelse fra det »vide« anvendelsesområde.

Med hensyn til »skovservitutter« henvises i øvrigt til kapitel IV, B, 2, og *Helge Wulff*: Skovloven (1970), side 25 ff. og 121 ff.

I henhold til § 18, stk. 4, kan miljøministeren fastsætte, at der i lokalplanen kan optages bestemmelser om andre forhold end nævnt i stk. 1. Bemyndigelsen – der hidtil ikke har været udnyttet – tilsigter at muliggøre, at lokalplanlægningen kan tilpasses udviklingen.

Stk. 4 har ikke selvstændig betydning for stiftelsen af private servitutter, så længe vedkommende emne ikke er konkretiseret i en bekendtgørelse. Der kan naturligvis ikke meddeles afslag på en ansøgning under henvisning til, at emnet kunne være optaget i en bekendtgørelse.

Det er ikke muligt at angive, hvilken betydning denne administrative sikkerhedsventil vil få i fremtiden. Såfremt varmforsyningsspørgsmål ikke allerede var dækket af nr. 11, kunne stk. 4 have været overvejet anvendt, se til spørgsmålet om forholdet mellem kommuneplanloven og varmforsyningsloven af 1979 *kommentaren*, side 187. Der var rent faktisk stillet lovforslag (nr. L 173 af 14. marts 1980) om en korrektion af nr. 11 – en fremgangsmåde, der formentlig blev anvendt på grund af spørgsmålets stærke politiske aspekter – men forslaget blev trukket tilbage under folketingsbehandlingen under henvisning til, at der var fornøden hjemmel i nr. 11's ordlyd.

d. Forholdet til reglerne om lokalplanpligt

Efter § 36, stk. 1, 2. pkt., kan der ikke meddeles samtykke i tilfælde, hvor der som følge af kommuneplanlovens § 16, stk. 2 eller 3, skal tilvejebringes en lokalplan.

De vigtige regler i § 16, stk. 2 og 3, har følgende ordlyd:

»Stk. 2. En lokalplan skal tilvejebringes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Stk. 3. En lokalplan skal endvidere tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af

bebyggelse. Tilladelse efter byggeloven til et større bygge- eller anlægsarbejde kan ikke meddeles, før lokalplanen er endeligt vedtaget eller godkendt, jfr. dog § 22, stk. 2.«

I *kommentaren*, side 115 ff., er foretaget en grundig gennemgang af lovens § 16 med en del kasuistik. Se endvidere Nyt fra planstyrelsen nr. 3, side 15, og nr. 10, side 7.

§ 36, stk. 1, 2. pkt., er først medtaget i lovforslag II og begrundes kortfattet i forarbejderne:

»En sådan begrænsning i de fremtidige muligheder for servitutpålæg forekommer naturlig for at undgå det åbenbart uheldige, at reguleringer af nogle forhold sker i en privatretlig servitut, medens reguleringer af andre forhold vedrørende den eller de samme ejendomme sker i en lokalplan. Den foreslåede begrænsning indebærer tillige i vid udstrækning en imødekommelse af den fremsatte kritik af, at der skal kunne pålægges byggeservitutter, uden at offentligheden får lejlighed til at øve indflydelse på indholdet i disse.«

Man vil se, at disse forarbejder – næsten som et refrain – betoner de forhold, der er den gennemgående ideologi for servitutters retsstilling efter planreformen: Reguleringen skal (bør) ske ad offentligretlig vej og under offentlig kontrol, og kommunens beboere skal have medindflydelse. § 36, stk. 1, 2. pkt., medfører begrænsninger i adgangen til at stifte servitutter i forbindelse med f.eks. større udstykninger, der typisk vil kræve lokalplan, hvor pålæggelse af byggeservitut var sædvanlig før kommuneplanloven. Kommunalbestyrelsen skal overveje, om en lokalplan er fornøden og skal i bekræftende fald udarbejde planen. Den privatretlige servitut kan herved blive omsat til offentlig planlægning, og anmeldelsen til samtykke kan via beslutningen om, at servituten er omfattet af forbudet i § 36, sætte hele lokalplanproceduren i gang. § 36 bliver på denne måde forløber for lovens § 31, der omhandler lokalplanens retsvirkninger. Skematisk kan samspillet illustreres således:

Privat servitut-
stiftelse (større - - - anmeldelse - - - afslag (§ 36, stk. 1,
regulering) 2. pkt.)

lokalplanprocedure —————> lokalplan

Dele af servitutten kan *ikke* godkendes (er indeholdt i planen eller strider mod denne (§ 31)).

Dele af servitutten kan godkendes.

Formuleringen af § 36, stk. 1, 2. pkt., rejser spørgsmålet, om kommunalbestyrelsen kan afvise *hele* servituddokumentet under henvisning til, at der foreligger lokalplanpligt. Da § 36 – som illustreret nedenfor side 56 f. – giver kommunalbestyrelsen et ret vidt skøn, vil det ikke kunne kritiseres, at kommunen henviser »tvivlsomme« servitutter til senere behandling, hvor man kender lokalplanens tekst. Heri ligger ikke en carte blanche til kommunalbestyrelsen. Ved afgørelsen i henhold til § 36 må kommunalbestyrelsen tilkende-give, om der er bestemmelser i servituddokumentet, der falder uden for samtykkekravet i § 36, og som derfor alene er undergivet privatretlig regulering. Tilsvarende må servitutter, der omhandler emner, som kommunen normalt ikke tager op som selvstændige spørgsmål i en lokalplan, men som nok falder inden for § 36's område, godkendes med det samme af hensyn til servituttens tinglige aspekter.

Selv om der ikke foreligger lokalplanpligt, kan kommunen afvise at give samtykke til en servitutstiftelse under henvisning til, at kommunen ønsker at anvende sin lokalplanret. I praksis synes der ikke at foreligge eksempler herpå.

§ 36 tager ikke stilling til, om kommunalbestyrelsen kan meddele afslag på samtykke under henvisning til, at man på et eller andet tidspunkt agter at tilvejebringe en lokalplan. Dette spørgsmål tages op under e.

e. Forholdet til kommuneplanlovens § 31

En vigtig faktor i kommunens bedømmelse er, i *hvilket omfang* det

pågældende areal er (eller eventuelt vil blive) gjort til genstand for planlægning. Også dette spørgsmål illustrerer samspillet mellem kommuneplanlovens § 31 og § 36. § 31 fastslår en lokalplans retsvirkninger. Når en lokalplan er bekendtgjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation i medfør af § 47.

Se til reglen i § 31 *kommentaren*, side 271 ff., og *Ole Christiansen* i JU 1981, side 273 ff. § 31 har også betydning med hensyn til bortfald af uforenelige servitutter, jfr. kapitel V.

Reglen i § 31 indebærer, at der ikke kan stiftes servitutter i strid med en lokalplan, medmindre kommunalbestyrelsen dispenserer fra planen. Med lokalplan ligestilles planer efter den tidligere lovgivning, der ikke er bortfaldet. Det følger endvidere af § 22, at der ikke gyldigt kan stiftes servitutter i strid med et lokalplanforslag. Har kommunalbestyrelsen nedlagt forbud efter § 17 mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan, er samtykke udelukket. Det er (heller) ikke i denne sammenhæng nødvendigt at sondre mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, jfr. *Carstensen* hos *Illum*: Dansk Tingsret, 3. udg. (1976), side 622. Servitutter, der ikke kræver samtykke, kan naturligvis stiftes. Samspillet mellem § 31 og § 36 betyder, at muligheden for at stifte nye servitutter er mindre på områder, der er undergivet en lokalplan, eller som er planlagt under tidligere lovgivning. Strider servitutten mod planen, forhindrer § 31 som udgangspunkt, at kommunalbestyrelsen meddeler samtykke, og er servitutreguleringen lokalplanpligtig, må kommunalbestyrelsen efter § 36, stk. 1, 2. pkt., udarbejde en ny lokalplan eller et tillæg til den bestående plan, hvis den ønsker den pågældende regulering foretaget. Undertiden er der pligt hertil, jfr. § 16, stk. 4. I begge tilfælde vil spørgsmålet om servitutregulering i det væsentlige bortfalde. Tilbage kan blive servitutregulering om mindre spørgsmål, hvor der ikke foreligger lokalplanpligt, og hvor kommunalbestyrelsen skønner, at samtykke til servitutten ikke vil komme i strid med kommunalbestyrelsens fysiske planlægning. Resultatet af disse overvejelser er, at stiftelse af servitutter under kommuneplanloven har størst betydning i ikke-planlagte områder.

Efter kommuneplanlovens § 13, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen virke for *kommuneplanens* gennemførelse, herunder ved udøvelse af sine beføjelser i medfør

af lovgivningen. Det er tilsvarende fastsat i § 15, stk. 2, i lands- og regionplanloven og § 10, stk. 2, 1. pkt., i hovedstadsregionplanloven, at (bl.a.) kommunalbestyrelserne skal virke for gennemførelse af en godkendt regionplan. I servitutsammenhæng indebærer det, at der ikke kan meddeles § 36-samtykke til en servitut, der strider mod kommuneplanen eller regionplanen. Dette spørgsmål er vel ikke særlig praktisk, men kan dog tænkes at foreligge på områder, der ikke er lokalplan- eller byplanbelagt.

Hvor retstilstanden er klar med hensyn til allerede planlagte områder – alternativerne er her dispensation eller afslag på samtykke – giver loven ikke svar på spørgsmålet, om en kommunalbestyrelse kan meddele afslag under henvisning til, at arealet vil blive undergivet planlægning i fremtiden. Fra praksis kendes eksempler på afslag med denne begrundelse.

Problemet er, hvor vidtgående ordene »kommunens byplanarbejde« i forarbejderne skal forstås. Den naturlige forståelse er – foruden en henvisning til igangværende arbejder – kommunens generelle planmæssige overvejelser, f.eks. om vejforhold, bolig- og erhvervsforhold, anlæg m.v. Der må imidlertid indfortolkes et krav om, at kommunens byplanarbejde har en vis konkretiseret karakter, ligesom det må antages – trods forarbejdernes noget massive udtalelser om afslag på grundlag af overvejelser om servitutters »alsidighed« – at en kommunalbestyrelse ikke er beføjet til generelt at afvise *alle* servitutter ud fra en holdning om, at servitutter er uønskede. Det må kræves, at kommunalbestyrelsen på begæring dokumenterer begrundelsen for et afslag. Det må naturligvis herved tages i betragtning, at planlægningsfasen kan være lang, og at der ofte vil gå flere år fra beslutningen om at gennemføre et projekt til vedtagelse af planen. Henvisning til løse »skuffearbejder« eller henvisninger til, at man måske vil regulere vedkommende spørgsmål om 20 år, er imidlertid ikke acceptable.

f. Mere om anvendelsesområdet for § 36

Spørgsmålet om § 36's anvendelsesområde har været stærkt omdiskuteret i teorien.

Carstensen hos Illum: Dansk Tingsret (3. udg. 1976) bygger på forarbejderne til kommuneplanloven. Hans kriterier er, om en servitut vedrører et forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, og om det efter kommuneplanloven er nødvendigt at tilvejebringe en lokalplan. Som eksempel nævnes, at en konkurrenceklausul skal godkendes, hvis den bestemmer, at en ejendom ikke må anvendes til

bestemte formål. Servitutter, der kræver en handlepligt – f.eks. byggepligt – anses for at falde uden for § 36.

Bendt Andersen (Miljøret II, 1977), side 118 ff., anser samtykkekravet for gældende, blot *emnet* kan behandles i en lokalplan. Det anføres, at formålet med servitutten er uden betydning, idet det modsatte kunne føre til vanskeligheder for tinglysningsdommeren. Som eksempel på rækkevidden af § 36 nævnes, at både forureningsmæssige og energipolitiske hensyn kan indgå i vurderingen af en servitut, der pålægger ejeren af en fast ejendom pligt til at forsyne bebyggelsen individuelt med centralvarme og oliefy.

Som eksempler på servitutter, der falder uden for § 36, nævnes side 123 byggepligt inden en vis frist og tilbagefaldsrettigheder.

Finn Martensen (Landinspektøren 1977, side 297 f.) går ligeledes ind for et vidt anvendelsesområde. Side 302 tages ordene »områdets anvendelse« i § 18, stk. 1, nr. 2, til indtægt for, at § 36 omfatter næsten enhver rådighedsservitut.

K. Roat Pedersen (Fuldmægtigen 1977, side 38–39) anbefaler – af hensyn til tinglysningsdommeren – den praksis, at kommunalbestyrelsens samtykke skal foreligge ved enhver privat servitut. Hertil anfører *Peter Arnborg Andersen* (Fuldmægtigen 1977, side 66–67), at det er utvivlsomt, at visse servitutter (forkøbsret, tilbudspligt, tilbagekøbsret, samtykke til salg, pantsætningsforbud) aldrig kræver kommunalt samtykke.

I *Justitia* 3/1978 går *Jesper Vorstrup Rasmussen* og *Henrik Schultz* ind for det snævre anvendelsesområde. Afhandlingen peger på usikkerheden omkring samtykkekravet til en servitut om byggepligt, jfr. nedenfor om *kommentarens* holdning.

I *kommentaren* til kommuneplanloven, side 308 ff., har *Bendt Andersen* og *Ole Christiansen* foretaget en omfattende analyse af spørgsmålet om § 36's rækkevidde. Det antages, at det ikke er en nødvendig betingelse for, at en servitut kræver samtykke i henhold til § 36, at den med samme indhold kan optages i en lokalplan; som eksempel nævnes servitutter med en sådan detaljeringsgrad, at bestemmelsen ikke kunne optages i en lokalplan. I konsekvens af forfatterernes hovedstandpunkt antages – i overensstemmelse med *Finn Martensen* og under henvisning til dommen i U 1973.855 VL – at også rådighedsservitutter om emner, der kan optages i en lokalplan, kræver samtykke. Det anføres dog, at en del rådighedsservitutter (råstofindvinding, linieføring) omfattes af § 38.

Forfatterne rejser tillige spørgsmålet om forståelsen af lovens forarbejder, hvorefter en kommunalbestyrelse kan nægte samtykke »ud fra en mere generel og alsidig vurdering af servitutens rimelighed«. Denne bemærkning tages – med et forsigtigt forbehold – til indtægt for, at selv om »emnet« i servitutten falder uden for § 18-kataloget, fordres samtykke i tilfælde, hvor kommunens opgaver som planlægningsmyndighed kan begrænses af servitutten. Som eksempel nævnes byggepligt inden for en vis tid og oliegrundbyrder.

I *planstyrelsens servitutvejledning* (nr. 6/1979), side 23 f., udtales om anvendelsesområdet for § 36, at servitutter om *emner*, der kan reguleres i en lokalplan, er omfattede. Bestemmelsen omfatter ifølge vejledningen også rådighedsservitutter, og det anføres udtrykkeligt, at det ikke er afgørende, om bestemmelsen in concreto kan optages i en lokalplan. Som eksempel på servitutter, der falder uden for § 36, nævnes forkøbs- og tilbagefaldsrettigheder.

Planstyrelsens standpunkt er således, at § 36 må fortolkes som indeholdende et særdeles vidt anvendelsesområde.

Duus Mathiesen, Bente Petersen og Jakob Lund Poulsen (maj 1980), side 56 f., forkaster såvel det snævre som det vide anvendelsesområde, men anbefaler, at § 18, stk. 1, »forstås bredt«.

von Eyben (Miljøret 1980, side 51–52) sætter spørgsmålstegn ved det vide anvendelsesområde (»spørgsmålet er uafgjort«). Servitutter, der pålægger en handlepligt, falder uden for § 36. I øvrigt lægges vægt på, om servituten kan ophæves ved en lokalplan (begrænsning til tilstandsservitutter?).

Blok, side 341–343, sætter ligeledes spørgsmålstegn ved »den meget vidtgående fortolkning« (af anvendelsesområdet) i *kommentaren*. Han konkluderer, at samtykkekravet kun omfatter vedtægtsbestemmelser, som regulerer den faktiske råden over sær- eller fællesejendom, men at sådanne vedtægtsbestemmelser til gengæld i reglen vil være omfattet. Herfra gælder ifølge Blok som undtagelse 1) ejerforeningsvedtægter, der »er af en sådan underordnet karakter, at de ville kunne optages i en husorden« og 2) vedtægtsbestemmelser, der blot udtrykker, hvad der allerede følger af de deklaratoriske regler om lejlighedsejerens faktiske råden over ejendommen (f.eks. spørgsmål om maling af udvendigt træ, opsætning af markiser, cfr. U 1978.1014 ØL).

Domstolene har aldrig fået forelagt spørgsmålet således, at man fra domspraksis kan drage klare konklusioner. De få sager, der har været, har kasuistikkens præg.

De enkelte sager er omtalt forskellige steder i bogen. Der er klar tilslutning til, at § 36 ikke omfatter alle servitutter, jfr. U 1978.844 ØL (forpagtningskontrakt og forkøbsret) og U 1978.1014 ØL (dele af ejerforeningsvedtægt). En Vestre landsretskendelse, refereret i U 1983.599 (forbud mod brødfabrik) kan tages som udtryk for tilslutning til det vide anvendelsesområde.

Det er på denne baggrund ikke helt let at drage konklusioner:

1. Der er stadig uklarhed om anvendelsesområdet. Lovens ordlyd og de få domstolsafgørelser giver ikke klare holdepunkter for en bestemt løsning. Kommunerne og planstyrelsen går i praksis ind for et vidt anvendelsesområde.

Det foreliggende materiale synes at støtte et vist bredt anvendelsesområde. Som allerede nævnt i kapitel I må sontringen tilstandsservitutter/rådighedsservitutter opgives i § 36-sammenhæng, og den fortolkning, at § 36 ikke omfatter servitutter, der rummer en handlepligt, hviler på en principiel misforståelse. Denne er opstået, fordi en lokalplan – i lighed med en byplan – ikke kan pålægge en handlepligt. En lokalplan gennemføres, fordi almene hensyn taler for at gennemføre en fysisk planlægning af et givet område. Man kunne lovgivningsmæssigt have vedtaget, at grundejeren *straks* skulle rette sig efter planen, men dette krav ville hverken være velbegrundet eller rimeligt, og det ville give praktiske og retlige vanskeligheder. Reglen er derfor, at lokalplanens retsvirkninger slår igennem, når der foreligger en *ændret anvendelse* af ejendommen, se f.eks. U 1980.30 H. Kernen i en servitutstiftelse er derimod, *at* den hviler på en viljesakt, og *at* nogle servitutter altid indeholder positive eller negative handlepligter. Der er således tale om et andet – og selvstændigt – spørgsmål, og det har intet med fortolkningen af § 36 at gøre.

Materialet viser tillige, at udviklingen er løbet løbsk, og *således som forholdene har udviklet sig, kan retstilstanden kun ændres ved en lovændring*. Miljøministeriet og planstyrelsen burde have grebet ind tidligere.

En rimelig forståelse af § 36 ville være, at der på den ene side må tages afstand fra det snævre område, men at der på den anden side ikke er holdepunkter for en så vidtgående fortolkning som det vide anvendelsesområde. Dette indebærer, at kommunalbestyrelsens samtykke kræves til forhold, der kan reguleres i en lokalplan – med den begrænsning, at spørgsmål, der nok *kan* behandles i en lokalplan, men som aldrig (eller yderst sjældent) optages som selvstændigt emne, ikke kræver samtykke. Denne retstilstand har i høj grad pragmatikkens karakter, men inden for miljøretten er der sjældent plads til juridiske finslibninger. Rent praktisk kunne retstilstanden være opnået ved, at planstyrelsen i sin servitutvejledning havde fulgt de nævnte retningslinier. Der er f.eks. ingen planmæssig begrundelse for at kræve samtykke til følgende servitutbestemmelser, jfr. ovenfor side 36:

- »1) Ejendommen må ingensinde anvendes til offentlig spiritusudskænkning eller til offentlig dans.

- 2) Ejendommen må ingensinde videresælges til nogen sekt, derunder Jehovas Vidner.
- 3) Der må ikke drives sekterisk virksomhed på ejendommen af nogen som helst sekt.«

Det er også vanskeligt at se, at kommunens fysiske planlægning afgørende hæmmes af konkurrenceservitutter, der kun omhandler én form for virksomhed, og som kun pålægges én ejendom, se til illustration U 1983.599 VLK og flere afgørelser refereret under gennemgangen af § 18, stk. 1, nr. 8.

I forbindelse hermed er det interessant, at de fleste kommuner i praksis giver samtykke. Dette spørgsmål har været undersøgt i flere studenterafhandlinger, senest *Duus Mathiesen, Bente Petersen og J. Lund Poulsen* (maj 1980), der på grundlag af en enquete til 40 kommuner oplyser, at samtykke er givet til stiftelse af mere end 4.700 servitutter, medens der er givet afslag i 11 tilfælde. Undersøgelsen viste i øvrigt samtidig, at ud af godt 1.000 servitutter handlede 2/3 om ledninger og installationer, 14% om vej- og færdselsrettigheder, 7% benyttelse og bebyggelse og 4% bygningsafstand, linier, skel og hegn. 2% angik erhvervsspørgsmål, grundejerforeninger og lignende.

2. Uden for § 36 falder en række servitutter, servitutlignende retsforhold og rettigheder, der ofte forveksles med servitutter. Denne forveksling har bl.a. sammenhæng med, at de fleste ved tinglysning havner i samme afdeling, byrderubrikken.

a) *Brugsrettigheder* falder uden for, jfr. U 1978.844 ØLK, der omhandlede en forpagtningskontrakt. Herefter falder f.eks. jagtlejekontrakter, brugskontrakter vedrørende landbrugsejendomme og andre ejendomme, aftægtskontrakter og lejekontrakter udenfor. Vejledende for afgrænsningen mellem servitutter og brugsrettigheder er, om der foreligger en almindelig eller speciel råden, jfr. *von Eyben* i *Miljøret IV*, side 320.

b) *Grundbyrder* falder uden for § 36. En grundbyrde defineres som en pligt til at erlægge visse ydelser, der påhviler den til enhver tid værende ejer eller bruger af en fast ejendom. Ved grundbyrdeloven af 1918 blev grundbyrder forbudt, men det er antaget, at forbudet kun omfatter ensidige byrder, der hverken kan opsiges fra yderens eller nyderens side, jfr. *Formuerettigheder*, side 46, og U 1962.927.

Grundbyrder kan på nogle punkter minde om servitutter, men omfattes ikke af det almindelige servitutbegreb. Hvor servitutterne har vist deres overlevelsessevne, optræder grundbyrderne sjældent i dag.

Martensen antager i *Landinspektøren* 1977, side 302, med rette, at »oliedeklarationer« falder uden for § 36. Disse deklarationer pålagde den til enhver tid værende ejer af vedkommende faste ejendom at aftage olie fra en given leverandør (der typisk var påtaleberettiget ifølge deklarationen). Disse deklarationer fik en vis udbredelse i 1960'erne enten i forbindelse med udstykninger eller i forbindelse med, at leverandøren ydede økonomisk hjælp til anskaffelse af oliefyr eller ydede hjælp til finansiering af husene.

I 1973/74 indgik en række store olieselskaber aftale med monopoltilsynet om afvikling af disse grundbyrder, og de indgås efter det oplyste ikke mere. Ved kendelse af 15. maj 1979, refereret i Meddelelser fra Monopoltilsynet 1979, side 396 f., blev en privat udstykker pålagt inden 30. juni 1980 at aflyse deklarationen af tingbogen.

c) Servitutter, der ikke har klar sammenhæng med den fysiske planlægning, falder uden for § 36.

Det vil typisk dreje sig om regulering af spørgsmål af økonomisk-retlig karakter, f.eks. pantsætningsforbud, forkøbsrettigheder (jfr. U 1978.844 ØLK), fordeling af vedligeholdelsesomkostninger på fælles forsyningsledning o.l. En række foreningsretlige forhold, der reguleres i en ejerforeningsvedtægt, falder uden for, jfr. U 1978.1014 ØLK.

Blok, side 342 f., finder, at § 36 ikke omfatter ejerforeningsvedtægter, der »er af en sådan underordnet art, at de ville kunne optages i en husorden«, og vedtægtsbestemmelser, der blot udtrykker, hvad der blot følger af deklaratoriske regler om lejlighedsejers faktiske råden over ejendomme (maling af udvendigt træ, opsætning af markiser).

Ved en utrykt dom af 24. februar 1981 fastslog Østre landsret, at en servitut, hvorefter den oprindelige ejer havde ret til selv at vælge administrator, efter at ejendommen var opdelt i ejerlejligheder, ikke kunne tilsidesættes efter aftalelovens § 36. – Servituten er ikke omfattet af kommuneplanlovens § 36.

Samejekontrakter omfattes ikke af § 36. I utrykt VLK af 26. oktober 1981 og ØLK af 30. november 1982 blev sådanne aftaler lyst servitutstiftende.

Servitutter, hvorefter de ejendomme, som servituten er lyst på, kun kan *sælges samlet*, er efter det ovenfor anførte ikke omfattet af § 36, cfr. *Jens Anker Andersen* i *Advokaten* 1982, side 169.

I U 1982.961 ØLK er refereret en deklaration, hvorefter ethvert salg eller lejemål skulle formidles af to nærmere bestemte selskaber. I kendelsen udtales, at deklarationen var omfattet af begrebet servitut, og at sager, der angik servitutters

lovlighed og omfang, med rette var henvist til landsretten i medfør af retsplejelovens § 232. En tilsvarende kendelse blev afsagt af Østre landsret den 27. november 1979. – Selskabernes advokat har oplyst over for mig, at retssagen blev hævet, efter at landsretten havde tilkendegivet, at servitutten var lovlig. Servitutten kan ikke anses for omfattet af § 36.

Ved utrykt kendelse af 26. januar 1982 fastslog Østre landsret, at en meddelelse om, at afsætningsbeløb i henhold til § 18, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene fremtidig skulle indbetales til Grundejernes Investeringsfond, kunne lyses på den faste ejendom. Heller ikke sådanne rettigheder er omfattet af § 36.

I fire utrykte kendelser af 15. november 1983, afsagt af Østre landsret, var spørgsmålet, om en ejendomshandel var i strid med en servitut, lyst på ejendommen i 1972. Efter servitutten måtte parcellerne »ikke overdrages til noget korps, forening eller lignende«.

Denne servitutbestemmelse omhandler ikke forhold, der kan reguleres i en lokalplan, og servitutten falder uden for § 36.

d) Der skal være tale om et emne, der kan reguleres i en servitut. Dette har man vel vidst i mange år, men spørgsmålet er blevet accentueret ved stiftelsen af de såkaldte »atomservitutter«, hvor ejeren af en fast ejendom begærer lyst en erklæring om, at ejendommen fremtidigt skulle være atomfrit område.

Disse erklæringer har fået en ganske tankevækkende behandling ved domstolene og i administrationen. De nedenfor refererede afgørelser er virkelig egnede til at illustrere kommuneplanlovens svagheder på servitutområdet, men de vidner også om mangel på koordinering vedrørende et spørgsmål, der var hyppigt diskuteret i dagspressen.

I skrivelser af henholdsvis 18. juni 1982 og 1. juli 1982 udtalte planstyrelsen i to konkrete sager, at servitutten vedrørte anvendelsen af en fast ejendom, d.v.s. et emne, hvorom der kunne optages bestemmelser i en lokalplan. Servitutten krævede derfor samtykke i henhold til § 36.

I skrivelse af 15. september 1982 udtalte Frederiksborg statsamt, tilsynsrådet, at et byråd ikke ville kunne udarbejde en lokalplan med det pågældende indhold, ligesom byrådet ikke kunne give samtykke efter § 36. Baggrunden var, at »det ikke er et byråds opgave at beskæftige sig med landspolitiske anliggender«.

I kendelsen, refereret i U 1982.1042 VLK, var der tale om en ejererklæring med det pågældende indhold. Retten fastslog, at dokumentet ikke gik ud på at fastslå, stifte, forde eller ophæve nogen ret over fast ejendom, jfr. tinglysningslovens § 10, stk. 1, og dokumentet blev afvist. En tilsvarende afgørelse blev truffet ved utrykt VLK af 30. august 1982, hvor der heller ikke var angivet anden påtaleberettiget end ejeren selv, og hvor kommunen havde meddelt samtykke i henhold til § 36. Herefter fik Vestre landsret forelagt en erklæring på en anden ejendom, hvor organisationen

»Nej til atomvåben« var indsat som påtaleberettiget. Ved en utrykt kendelse af 6. oktober 1982 udtalte vedkommende afdeling, at betingelserne i tinglysningslovens § 10, stk. 1, herefter var opfyldt, men at servitutter, der vedrørte ejendommens anvendelse, i medfør af kommuneplanlovens § 36, stk. 1, kun gyldigt kunne pålægges med samtykke. På dette grundlag blev dokumentet afvist!

Ved utrykt kendelse af 26. oktober 1982 tog Østre landsret stilling til et dokument med tilsvarende indhold. Der var opført en påtaleberettiget, og kommunen havde meddelt samtykke. Landsretten fastslog, at spørgsmålet om ejendommens status i henseende til landets forsvar ikke var genstand for privat regulering, og dokumentet blev afvist, jfr. tinglysningslovens § 10, stk. 1.

Ved kendelse af 3. februar 1983 (U 1983.306 HKK) tiltrådte Højesteret denne – rigtige – kendelse i henhold til grundene.

e) *Personlige forpligtelser* omfattes ikke af § 36, og i de fleste tilfælde vil de ikke kunne lyses på den faste ejendom.

Spørgsmålet har i kommuneplansammenhæng været rejst i forbindelse med servitutdokumenter, hvormed en ejer forpligtede sig selv og senere ejere til ikke at indgive klage over gener af nogen art i forbindelse med driften af naboejendommen. Planstyrelsen har – med rette – antaget, at disse servitutter ikke omfattes af § 36.

Det er dog et spørgsmål, om der i det hele taget foreligger en servitut. I U 1982.172 ØLK er spørgsmålet besvaret bekræftende, men herimod U 1981.1055 VLK. Efter *Formuerettigheder*, side 282, er baggrunden for denne forskel, at forpligtelsen i U 1981.1055 var helt ubestemt, men dette rammer næppe det rette. Hovedproblemet ved disse aftaler er *dels*, om der foreligger en personlig aftale – hvilket meget taler for – *dels* hvornår disse aftaler kommer i strid med miljøbeskyttelsesloven. Se hertil KFE 1981, side 87.

Selv om reglen er, at personlige forpligtelser ikke kan lyses, jfr. tinglysningslovens § 10, stk. 1, og at kommunalbestyrelsens samtykke kræves til servitutdannelse, der omfatter bygningers anvendelse, jfr. § 18, stk. 1, nr. 8, viser afgørelsen i U 1983.418 VLK, at to parter legalt kan komme uden om begge krav. I afgørelsen fastslås, at en bestemmelse i en lejekontrakt om, at det lejede skulle anvendes som detailforretning, ikke krævede § 36-samtykke, jfr. nærmere i kapitel VI, A.

I U 1980.1058 afviste Vestre landsret under henvisning til tinglysningslovens § 10, stk. 1, en deklaration, hvorefter »A og B ingensinde kan erhverve ret til at bebo den i ejendommen indrettede beboelseslejlighed.«

Ved utrykt kendelse af 15. juni 1982 afviste Østre landsret en deklaration, hvorefter en ejer forpligtede sig og fremtidige ejere af en ejendom til ikke at nedrive en elproducerende vindmølle på ejendommen, så længe der var optaget lån i Sparekassen (A).

f) Samtykkekravet i § 36 omfatter ikke servitutter, der pålægges af en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen, jfr. § 38 og nærmere i kapitel IV.

C. KRITERIERNE FOR SAMTYKKET

Forarbejderne til § 36 og administrativ praksis giver kommunalbestyrelsen et endog meget vidt skøn over, om der bør meddeles samtykke til en servitutstiftelse. Således udtales i Folketingstidende 1974/75, 2. samling, tillæg A, sp. 2793:

»Ved afgørelsen af, om samtykke bør meddeles, må kommunalbestyrelsen for det første påse, at der ikke stiftes servitutter, der er i strid med kommunens byplanarbejde, men det er ved bestemmelsen forudsat, at samtykke kan nægtes ud fra en mere generel og alsidig vurdering af servituttens rimelighed. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at servituten er i strid med anden lovgivning, må samtykke også nægtes. Ud fra hensynet til at sikre offentlighed og borgernes medindflydelse i planlægningen bør kommunalbestyrelsen tillige overveje, om servitutindholdet – selv om der ikke foreligger lokalplanpligt, og selv om servituttens indhold kan accepteres – vil have en sådan væsentlig betydning for det pågældende områdes anvendelse og udformning, at der i stedet bør tilvejebringes en lokalplan.«

Under behandlingen af lovforslag II blev miljøministeren spurgt om behovet for private byggeservitutter, jfr. spørgsmål 9 i folketingsbetænkningen af 3. juni 1975:

»Behovet vil ikke være stort, men det findes betænkeligt helt at afskære muligheden for stiftelse af sådanne servitutter, der kan regulere specielle forhold, hvortil der ikke knytter sig offentlige interesser.

Det fremgår af lovforslagets § 36, stk. 1, at der ikke længere kan stiftes private servitutter om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i lokalplan, såfremt anledningen til servitutpålægget udløser lokalplanpligt. Det vil især være de hidtil sete byggeservitutter i forbindelse med større udstykninger, som er omfattet heraf, og som følgelig ikke længere kan stiftes i privatrettens former.

Til pålæg af alle andre private servitutter om forhold, der kan reguleres i lokalplan, kræves efter § 36, stk. 1, kommunalbestyrelsens samtykke. Det er anført i bemærkningerne til § 36, at samtykke kan nægtes ud fra en mere generel og alsidig vurdering af servituttens rimelighed. Eksempelvis kan kommunalbestyrelsen nægte samtykke til en servitut med krav om anvendelse af bestemte byggematerialer (som måske senere vil blive vanskelige eller dyre at fremskaffe) eller om en mindste taghældningsgrad (der udelukker grundejeren fra at opføre et almindeligt forekommende typehus).«

Disse kortfattede, generelle retningslinier giver ikke kommunerne megen konkret vejledning ved udøvelsen af samtykkebeføjelsen i henhold til § 36. Foruden forarbejdernes henvisning til lovstridige servitutter og servitutbestemmelser, der strider mod kommunens byplanarbejde (og heri ligger som tidligere nævnt en henvisning dels til lovens § 31, dels til kommunens generelle planmæssige overvejelser, f.eks. om vejforhold, bolig- og erhvervsforhold, offentlige anlæg o.l.), tales i meget generelle – og reelt intetsigende – vendinger (»generel«, »alsidig«, »rimelig«). Det vil med disse forarbejder være vanskeligt for planstyrelsen som rekursmyndighed for retlige spørgsmål, jfr. kommuneplanlovens § 48, og for domstolene at tilsidesætte det kommunale skøn, medmindre der i kravene til den kommunale sagsbehandling indfortolkes et krav om, at kommunens byplanarbejde skal have en vis konkretiseret karakter.

Trods forarbejdernes uklarhed må de fortolkes således, at de servitutter, kommunen ikke ønsker at meddele samtykke til, skal vedrøre *planrelevante emner*. Herved bringes der harmoni mellem § 36's anvendelsesområde og kriterierne for samtykke. Foreligger der en servitut om forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan – f.eks. et økonomisk spørgsmål – er den kommune, der får spørgsmålet om samtykke forelagt, ikke beføjet til at afvise servitутten. Det må tilsvarende antages – trods forarbejdernes bredde – at en kommunalbestyrelse ikke kan afvise alle servitutter om planrelevante emner. Dette ville kræve klar hjemmel, og som nævnt i forarbejderne er al servitutstiftelse ikke udelukket. Det har formodningen mod sig, at alle servitutter har en sådan karakter (»offentlig interesse«), at formålet med en kommunes byplanarbejde forskertses.

Inden for disse retningslinier kan kommunalbestyrelsen bygge sin afgørelse på hensyntagen til en lang række faktorer. Det er umuligt at foretage en udtømmende opregning af disse, men nogle af de væsentligste er formentlig følgende:

- arkitektoniske overvejelser,
- byplanmæssige,
- bybevaring og byfornyelse,
- bygningsmæssige,
- energi politiske,
- erhvervsmæssige overvejelser,
- fredningsovervejelser, herunder bygningsfredning,
- færdselsmæssige,

matrikulære spørgsmål,
 miljøbeskyttelse,
 råstofsørgsmål,
 vejsørgsmål,
 æstetik.

Det kræver ikke særlig forklaring, at kommunalbestyrelsen ikke kan give samtykke til servitutter, der strider mod lovgivningen. Dette er i overensstemmelse med almindelige grundsætninger, jfr. med hensyn til aftaler DL 5-1-2. Det er dog tvivlsomt, hvor langt kommunens prøvelsespligt går. Denne omfatter i hvert fald miljølovgivningen, der i forvejen er kommunen bekendt. Herefter må kommunen specielt overveje forholdet til byggeloven, udstykningsloven, landbrugsloven, råstofloven og miljøbeskyttelsesloven, hvorimod det må antages at ligge uden for realiteternes verden, at kommunen skulle overveje forholdet til monopollovgivningen, næringslovgivningen o.l. I alle tilfælde gælder, at kommunens samtykke efter § 36 ikke giver den pågældende en bedre materiel retsstilling end den, der gælder efter vedkommende speciallov, smh. med hensyn til tinglysning *Formuerettigheder*, side 341.

I skrivelse af 14. november 1979 udtalte planstyrelsen, at en servitut stred mod lovgivningen og derfor ikke var gyldig. Servituten omhandlede en ejendom, hvor der var opført 2 bygninger, som efter opdelingen hver udgjorde en ejerlejlighed. Servituten vedrørte benyttelse af haveareal m.m. Den fastsatte, at ejendommens haveareal var delt således, at der til hver ejerlejlighed for en periode på 10 år var knyttet brugsret til en bestemt afgrænset del af havearealet. Det var endvidere fastsat, at der i grænsen mellem de to dele af haven stedse skulle opretholdes et ubrudt hegn, som ingensinde måtte nedtages uden samtykke fra alle påtaleberettigede, og som på forlangende af en af de påtaleberettigede atter skulle genopsættes på samme sted.

Matrikeldirektoratet havde udtalt i sagen, at den tinglyste deklaration efter sin ordlyd med hensyn til brugsforholdet ikke var i strid med udstykningslovens § 1, stk. 1, da brugsretten var begrænset til 10 år. Derimod fandt direktoratet, at deklarationens bestemmelser om opretholdelse af et ubrudt hegn var en omgåelse af udstykningslovens § 1, stk. 1, jfr. § 11 c, stk. 1, idet der herved skete en faktisk opdeling af grunden.

Endvidere fandt direktoratet ikke, at reglerne om opdeling i ejerlejligheder burde finde anvendelse i tilfælde som det foreliggende, hvis der skulle være foretaget en matrikulær udstykning. Såfremt gældende bestemmelser var til hinder for gennemførelsen af en udstykning, måtte det være en selvfølge, at ordningen ikke faktisk kunne etableres blot ved anvendelsen af et andet regelsæt.

Se også U 1981.142 VLK vedrørende et tilsvarende spørgsmål.

U 1975.438 og U 1976.705 omhandler servitutbestemmelser om forbud mod udlejning til udlændinge, jfr. lov nr. 289 af 9. juni 1971 om forbud mod forskelsbehandling på grund af race m.v.

En servitut kan ikke gyldigt stiftes med et indhold, der fortrænger de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanlovens kapitel 6, jfr. Nyt fra planstyrelsen 2/1977.

Med hensyn til servitutter om »byggeretligt skel« henvises til kapitel IV, B, 2.

D. FORUDGÅENDE SAMTYKKE

Et andet spørgsmål ved fortolkningen af kommuneplanlovens § 36 er, hvad der ligger i kravet om, at der skal gives et »forudgående« samtykke, før servituten er gyldig. Dette har givet anledning til nogen debat, men retstilstanden er ikke blevet afklaret.

Kravet er indsat i loven som følge af højesteretsdommen U 1973.503, jfr. *Trolles* kommentar i U 1973 B, side 311. Fra debatten fremhæves *Justitia* 3/1978, side 83 ff., *Spleth* i U 1979 B, side 49 f. og 320 f., *kommentaren*, side 316–318, *Lennart Lynge Andersen* i U 1979 B, side 240 f. og 359 f., *von Eyben* i *Miljøret* (1980), side 53, samt *Blok*, side 344 f.

Kravet om et forudgående samtykke er formentlig så upraktisk, at dagligdagen ikke kan leve op til det, og en strikte efterlevn af lovkravet medfører sådanne retlige spørgsmål, at lovgiver næppe på alle punkter har gennemtænkt disse. Den ganske vist sparsomme retspraksis kan tyde på, at heller ikke domstolene vil lægge alt for stor vægt på, om samtykket er forudgående eller ej. Det kommer herved i betragtning, at man næppe i lovteksten har fået udtrykt præcist, hvad man egentlig ønskede. Lovgivers ønske var – som tidligere fremhævet – at fysisk planlægning fremtidig skulle ske ad offentligretlig vej og under offentlig kontrol. Dette søgte man løst bl.a. ved kravet om et forudgående samtykke. Det er derimod vanskeligt at forestille sig, at lovgiver særlig dybt har overvejet sontringen mellem obligatoriske og tinglige rettigheder, og det er vanskeligt at se, hvilke offentlige interesser der vil blive krænket, såfremt der blot på et eller andet tidspunkt bliver indhentet samtykke. Der kan være handlet i tillid til en servitut. Imod berettigelsen af kravet om et forudgående samtykke taler endelig, at tinglysningssy-

stemet ikke er egnet til at være »bagstopper« – dels fordi anvendelsesområdet for § 36 ikke er klart defineret i loven, og dels fordi tinglysningssystemet ikke er egnet til en materiel prøvelsespligt på dette område, hvor tekniske spørgsmål ofte dominerer.

En utrykt Rødovre rets dom af 30. januar 1981 (b.s. 213/1980) illustrerer vanskelighederne ved at indsætte et sådant krav i lovgivningen:

I forbindelse med opdeling af en ejendom i ejerlejligheder tinglystes sædvanlige vedtægter. I § 9 var bl.a. bestemt, at medlemmerne ikke måtte foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklame m.v. uden bestyrelsens samtykke. – Vedtægterne blev ikke forelagt for kommunalbestyrelsen. Lejlighederne blev solgt til A og B, herunder på vilkår, at køberne var pligtige at være medlem af ejerforeningen og skulle respektere vedtægterne. Kort tid efter opdagede B, at A – efter indhentet byggetilladelse – havde opført en skorsten til brændeovn på sin ejendom. A havde ligeledes opført et hegn langs en carport. Efter at kommunen havde meddelt ibrugtagelse, anlagde B sag mod A med påstand om, at A var bundet af vedtægten, og at A tilpligtedes at give samtykke til, at vedtægterne blev søgt godkendt af kommunalbestyrelsen. Under domsforhandlingen meddelte kommunen, at samtykke kunne forventes meddelt; kommunen tilføjede, at godkendelsen ville have virkning for fremtiden. Samtidig anmodede A's advokat tinglysningsdommeren om at slette vedtægtsbestemmelserne som fejlagtigt indført, idet advokaten henviste til, at samtykke efter § 36 var en gyldighedsbetingelse. Tinglysningsdommeren udsatte imidlertid afgørelsen, til der forelå dom i den materielle sag.

I dommen af 30. januar 1981 udtales bl.a. følgende:

»... findes parterne i forbindelse med aftalen om køb hver for sig at have påtaget sig en selvstændig forpligtelse til overfor den anden straks at efterleve foreningens vedtægter, som sagsøgte efter forklaringen gjorde sig bekendt med, herunder dens § 9, stk. 2, der vedrører ejendommens indretning. Da sagsøgte har påtaget sig en pligt som anført, og idet det yderligere efter oplysningerne kan lægges til grund, at servitutbestemmelsen kan godkendes af kommunen, kan bestemmelsen ikke anses for at være en nullitet, som hævdet af sagsøgte, der i øvrigt efter alle forklaringerne i en periode bestræbte sig for at efterleve bestemmelsen og opnå tilladelse, også fra sagsøgerne, til at foretage sådanne ændringer på bygningen, som ubestridt var omfattet af bestemmelsen.

Som følge af sagsøgtes forpligtelse til at efterleve servitutten findes sagsøgte pligtig at medvirke til dens godkendelse, og sagsøgerens påstand vil derfor i det hele være at tage til følge.«

Under henvisning til dommen afslog tinglysningsdommeren at aflyse vedtægtsbestemmelsen. Denne afgørelse kærede A til Østre landsret, idet han på ny henviste til, at samtykke kun havde virkning for fremtiden (*ex nunc*). Samtidig ankede A den materielle sag til landsretten. På denne baggrund udtalte landsretten, at der ikke under kæremål burde tages stilling til et spørgsmål, hvorom der verserede ankesag for landsretten.

Herefter mistede A tålmodigheden. Han hævdede ankesagen, fjernede hegnet og rev skorstenen ned.

Dommen er interessant, fordi den viser – som ovenfor antydnet – at kravet om et forudgående samtykke er uheldigt formuleret og ikke rammer det rette. Det følger af dommen, at der ved servitutstiftelsen er indtrådt en obligatorisk forpligtelse for den servitutforpligtede *til* ikke at handle mod servitutten og *til* at søge samtykke. Dommen tager ikke stilling til, om samtykket herefter virker *ex nunc* eller *ex tunc*, d.v.s. om servitutten har gyldighed mellem parterne fra servitutaftalens indgåelse eller fra kommunalbestyrelsens samtykke, idet dette spørgsmål træder i baggrunden, når det i dommen fastslås, at servitutforpligtede dels er bundet inter partes, dels er pligtig at søge samtykke.

En utrykt Vestre landsretsdom af 4. januar 1982 (VL 3. afd. 809/1981) kan siges at støtte den i U 1979 B, side 241–242, hævdede opfattelse, hvorefter et samtykke, der søges og opnås et stykke tid efter parternes aftale, virker *ex nunc*, d.v.s. først har gyldighed fra kommunalbestyrelsens afgørelse. En servitutaftale om begrænset bygningshøjde var indgået i 1966, uden at der blev søgt samtykke i henhold til byggelovens § 4. I 1973–1976 bygges tagkonstruktioner, der overskrider servitutens indhold. Kommunen erklærede under retssagen, at man ikke ville have rejst indsigelse mod servitutten i sin tid, men at kravet om forudgående samtykke nu hindrer godkendelse. Såvel byretten som landsretten tilsluttede sig denne opfattelse.

Dommens resultat indebar, at tagkonstruktionerne blev opretholdt, og servituthavernes krav om erstatning for værdiforringelse blev afvist. Dommens præjudikatsværdi svækkes i nogen grad af de specielle omstændigheder – der var gået meget lang tid, og byggelo-

ven var blevet afløst af kommuneplanloven. I den sidstnævnte relation kunne man fra sagsøgers side have procederet på, at U 1973.503 H måtte føre til, at servitutten var gyldigt stiftet efter byggeloven, og at det derfor var uden betydning, at der var kommet en ny lov. Den opnåede retsposition var ikke ændret.

Blok, side 344, henviser til, at det næppe er upraktisk, at samtykkekravet efter byggelovens § 4 er blevet overset, og at der derfor vil dukke »gamle« servitutter op. *Blok* – der ikke nævner den utrykte dom – finder – som jeg – at der kunne være givet samtykke.

Endvidere er spørgsmålet om forudgående samtykke rejst i U 1981.563 VL. En servitut tinglyst i 1977 – efter lovens ikrafttræden – blev begæret aflyst af tingbogen under henvisning til, at der ikke var indhentet samtykke. Vestre landsret statuerede under kæresagen, at tinglysningslovens §§ 20 og 34 ikke var anvendelige, og at spørgsmålet måtte afklares under en almindelig retssag.

Afgørelsen er kommenteret af *Finn Martensen* i *Landinspektøren* 1982, side 185. Afgørelsen er i overensstemmelse med den gængse opfattelse om tinglysningsdommerens prøvelsespligt, men det kunne hævdes, at spørgsmålet om forudgående samtykke har en sådan struktur – rent juridisk spørgsmål uden tekniske aspekter – at det kunne afklares under tinglysningsproceduren.

E. FORHOLDET TIL ÆNDRINGER OG OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

Samtykkekravet i § 36 omfatter foruden stiftelse af nye servitutter også sådanne ændringer i bestående servitutter, at der reelt dannes en ny servitut, jfr. *kommentaren*, side 315, og Folketingstidende 1974/75, 2. samling, tillæg A, sp. 2793. Denne regel er overført fra byggelovens § 4.

Spørgsmålet om, hvornår en servitut »udvider« en bestående servitut, synes ikke at have foreligget i domspraksis, ligesom der ikke findes trykt administrativ praksis. Ændres et forbud mod bebyggelse eller beplantning fra 1/2 meter til 1 meter, kræves samtykke. Ændres servitutens forbud fra 1 meter til det halve, er samtykke uforholdsmæssigt. Ændring af en ejerlejlighedsvedtægtsbestemmelse om forbud mod udøvelse af nogle erhverv til et generelt forbud kræver ligeledes

samtykke, jfr. *Blok*, side 344. Ændringer i modsat retning kræver ikke samtykke.

I modsætning til byggelovens § 4 kræver *ophævelse* af eksisterende servitutter ikke kommunalbestyrelsens samtykke, jfr. Folketingstidende 1974/75, 2. saml., tillæg A, sp. 2793. Lovændringen rammer næppe det rette. Ændringen er ikke nærmere begrundet, men det er nærliggende at antage, at reglen må ses i lyset af lovens generelle sigte om en begrænsning af den private servitutregulering. Reglen er imidlertid ikke harmoniseret med kommunalbestyrelsens selvstændige påtaleret i § 37, jfr. kapitel III. Det er vanskeligt at arbejde med et system, hvor man *dels* opretholder, at kommunalbestyrelsen har ret til at håndhæve private servitutter (hvilket f.eks. kan tænkes i tilfælde, hvor det skønnes uforholdsmæssigt at gennemføre en lokalplan; det kan også tænkes, at en servitut er så detaljeret, at indholdet ikke kan optages i en lokalplan), *dels* opretholder et ideologisk ønske om at begrænse den private servituddannelse. Udviklingen har vist, at private servitutter af planmæssig relevans i dag som tidligere er et led af den samlede planlægning – de private servitutter er et tillæg til byplaner og lokalplaner. Samtidig med, at lokalplanproceduren har vist sig mere kostbar og krævende end først antaget, viser den hyppige servitutstiftelse, at de private servitutter stadig har betydning som reguleringsmiddel.

Er kommunen indsat som påtaleberettiget – hvilket tidligere ofte skete – har man det fornødne indseende også med aflysning af bestående servitutter. Der kan simpelthen ikke ske aflysning, før kommunens accept foreligger. Dette er ikke tilfældet, hvor en anden end kommunalbestyrelsen er indsat som påtaleberettiget. Med hensyn til disse servitutter gælder, at kommunalbestyrelsen ikke har indseende med ophævelse, og man risikerer derfor, at servitutter, som kommunen har lagt vægt på, bliver ophævet og aflyst af tingbogen.

Det mest konsekvente synes at have været, at man havde opretholdt reglen i byggelovens § 4, hvorefter også ophævelse krævede samtykke. I iveren for at få fjernet servitutterne har man glemt, at nogle kan være ønskelige!

Spørgsmålet illustreres af planstyrelsens skrivelse af 6. januar 1978. Forholdet var nærmere det, at en advokat havde anmodet om samtykke til en servitut om færdselsret over en ejendom. Kommunen afviste i første omgang anmodningen under henvisning til, at

servitutten alene tjente rent privatretlige formål(!), ligesom den ikke syntes at have nogen aktuel betydning for de implicerede ejendommers adgangsforhold. Efter en fornyet ansøgning meddelte man advokaten, at man ville meddele samtykke til servitutten, såfremt denne blev suppleret med en påtegning om, at »kommunens stilling til eventuel aflysning eller ændring af deklarationen forbeholdes«. Planstyrelsen meddelte, efter at afgørelsen var påklaget til styrelsen, at man ikke fandt afgørelsen stridende mod kommuneplanloven. Afgørelsen sammenblander de hensyn, der ligger bag henholdsvis kommuneplanlovens § 36 og § 37, jfr. om § 37 nedenfor kapitel III, og den er ikke i harmoni med forarbejdernes udtalelse, hvorefter ophævelse af private servitutter kan ske uden kommunens samtykke i henhold til § 36.

F. NOGLE YDERLIGERE SPØRGSMÅL I RELATION TIL § 36

Kommuneplanlovens § 36 rejser nogle praktiske spørgsmål, der i dag dog næppe volder særlige problemer – systemet er indarbejdet i alle kommuner.

Påtegning

Godkendelsen skal påføres selve servituddokumentet, jfr. U 1977.869 VL, hvor samtykke var givet som en påtegning på ansøgningsskrivelsen, og – senere – i referatform påført servituddokumentet. Afgørelsen er begrundet i bevishensyn.

Det skal som nævnt fremgå af påtegningen, at lokalplan ikke er påkrævet. Planstyrelsen anbefaler i Vejledning 6/1979, side 25, følgende påtegning:

»... kommunalbestyrelse meddeler herved i medfør af § 36, stk. 1, i lov om kommuneplanlægning samtykke til ovennævnte servituts bestemmelser om (...). Kommunalbestyrelsen bekræfter samtidig, jfr. § 36, stk. 2, i lov om kommuneplanlægning, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet ifølge kommuneplanlovens § 16, stk. 2 og 3.«

Hvor der er en lokalplan for området, kan kommunens accept forudsætte, at sidste sætning i påtegningen kombineres med en dispensation i henhold til § 47.

I U 1978.560 VLK blev det antaget, at en kommunal påtegning »Nærværende deklaration godkendes til tinglysning« ikke var tilstrækkelig til at opfylde formkravet i § 36.

De nævnte bevishensyn har også ført til, at man i praksis påfører servituddokumentet, at samtykke ikke er nødvendigt. Dette synes at være begrundet i administrative hensyn, selv om man ud fra § 36 må antage, at servitutter, der ikke er omfattede af bestemmelsen, har krav på at gå »rene« gennem systemet.

Kortmateriale

Kommuneplanloven tager ikke stilling til, om en servitut skal være ledsaget af et sådant kortmateriale, at servituttens kan stedfæstes.

I planstyrelsens skrivelse af 20. marts 1978 udtales, at der ikke er hjemmel til generelt at stille dette krav (hvortil kan føjes, at der heller ikke er behov herfor). Styrelsen fandt samtidig, at der i konkrete tilfælde kunne kræves kortbilag, f.eks. hvis der i servituttens henvises til kortbilag, eller hvis det i øvrigt var nødvendigt til forståelse eller tydeliggørelse af servituttens indhold.

Efter § 3, stk. 2, i lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder skal der, såfremt et servituddokument om en stedbestemt vejret ikke henviser til matrikelskortets angivelse af vejens beliggenhed, ved anmeldelsen til tinglysning medfølge et rids, på hvilket vejen er indtegnet af en landinspektør.

Kan kommunen give generelt forhåndssamtykke?

Spørgsmålet, om en kommune kan give et generelt forhåndssamtykke, er næppe særlig praktisk. Ved »almindelige« servitutpålæg er det vanskeligt at se et behov, og kun i forbindelse med servitutpålæg, der sker for at forsyne ejendommen med el, varme e.l., kan man forestille sig, at spørgsmålet rejses.

Det her nævnte spørgsmål er noget andet end den ikke usædvanlige praksis, at parterne før et servitutpålæg underhånden spørger kommunens tekniske forvaltning, om en given servitut kan godkendes. Der er naturligvis heller intet til hinder for, at kommunen og parterne forhandler sig til rette om en tekst – kommunen må blot holde sig inden for den kompetence, kommuneplanloven giver.

I skrivelse af 16. december 1977 meddelte planstyrelsen en kommune, at generelt forhåndssamtykke ikke kan meddeles. Der var tale om samtykke til pålæg af private servitutter til sikring af træmaster

for indtil 10 kV spændingsniveau på ejendomme, ejet af private. Planstyrelsen udtalte samtidig, at et generelt samtykke ville være i strid med intentionerne bag § 36, der forudsætter, at kommunens afgørelse foretages på grundlag af et frit skøn fra kommunalbestyrelsens side, navnlig med hensyn til om der bør udarbejdes lokalplan.

Planstyrelsens afgørelse kan tiltrædes, selv om begrundelsen næppe rammer det rette. Det er vel rigtigt, at det skal påses, om der foreligger lokalplanpligt, men disse servitutter er i øvrigt ganske ukomplicerede og er i praksis altid blevet godkendt. I øvrigt er forholdet det, at allerede § 36's krav om en individuel påtegning på hvert servitutdokument hindrer et generelt forhåndssamtykke.

KAPITEL III

KOMMUNALBESTYRELSENS ADGANG TIL AT HÅNDHÆVE SERVITUTTER

A. ALMINDELIGE BEMÆRKNINGER

Efter kommuneplanlovens § 37 kan en kommunalbestyrelse ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Bestemmelsen, der afløser tilsvarende regler i byggelovene, følger umiddelbart efter § 36, og de to paragraffer knyttes sammen af et fælles anvendelsesområde. Servitutter, der er omfattet af § 36, gøres i § 37 til en del af det offentligretlige reguleringssystem, hvilket navnlig kommer til udtryk ved den måde, servitутten kan håndhæves på.

Hvor § 36 – som påpeget i kapitel II – har betydning i den daglige administration af kommuneplanloven, synes § 37 at føre en diskret tilværelse.

§ 37 rejser nogle vigtige servitutretlige spørgsmål om samspillet – og forskellene – mellem en kommunes adgang til at håndhæve en servitut på *offentligretligt* og på *privatretligt* grundlag, jfr. under B. Det har i mange år været almindeligt at indsætte kommunerne som påtaleberettigede efter en privat servitut; den juridiske konstruktion er her, at indsættelsen sker ved en aftale mellem servitutpålæggeren og kommunalbestyrelsen, og servitутten forbliver »privat«, jfr. *Illum*, side 75 og 142. Servitутten reguleres af de almindelige regler, herunder samtykkereglen i § 36. Noget markant ved de servitutter, hvor en kommune er indsat som påtaleberettiget, består efter praksis dog i, at der stilles særlige krav til kommunens påtaleudøvelse, jfr. nedenfor. Det er derfor også i denne sammenhæng vigtigt at udsondre, på hvilket hjemmelsgrundlag en kommunalbestyrelses påtale/håndhævelse sker.

En nærmere gennemgang af § 37 foretages under C.

§ 37 afløser § 4, stk. 1, jfr. §§ 68–72, og § 4, stk. 2, i den Københavnske byggelov og landsbyggelovens § 4, stk. 4, jfr. §§ 64–65. Se om disse bestemmelser særligt *Illum*, side 76, *Bendt Andersen* i Fast ejendoms regulering (1971), side 285 og 295, og *Poul Sørensen* i JU 1968, side 231 f.

De ældre bestemmelser er blevet anvendt i en række utrykte domme. Hvor landsbyggelovens § 4, stk. 4, byggede på samme koncept som kommuneplanlovens § 37 (d.v.s. en håndhævelsesadgang fremfor en påtaleret), indeholdt den Københavnske byggelov to regelsæt, dels en påtaleret efter § 4, stk. 1, med hensyn til byggeservitutter, hvor magistraten var indsat som påtaleberettiget, og dels en håndhævelsesadgang (også) med hensyn til byggeservitutter.

Af U 1978.256 ØL (der i 1977 straffede for overtrædelse af sommerhusloven) fremgår, at der i 1971 var rejst tiltale for overtrædelse af en servitut, der foruden almindelige ulempebestemmelser indeholdt bestemmelser om, at der ikke uden sognerådets tilladelse måtte drives anden virksomhed end gartneri. Tiltalte havde indrettet en del af sin ejendom til »campinghave« med faste standpladser. Tiltalte blev frifundet, da servituten ikke var en byggeservitut, der kunne håndhæves efter landsbyggeloven. – Dommen ville i dag – efter indførelsen af § 37, jfr. § 36 – formentlig få et andet resultat.

B. NÆRMERE OM FORHOLDET MELLEM PÅTALERET OG HÅNDHÆVELSE

1. Kommuneplanlovens § 37 tager alene sigte på de servitutter, der regulerer emner, der kan tages op i en lokalplan. Afgørende er således servituttens emne, jfr. kapitel II og nedenfor C, og ikke, hvem der er påtaleberettiget efter servituddokumentets ordlyd.

Efter tinglysningslovens § 10, stk. 6, skal et servituddokument altid angive den eller de påtaleberettigede. Bestemmelsen supplerer tinglysningslovens § 17, stk. 2, og har til formål at fjerne den usikkerhed, der var før tinglysningsloven med hensyn til, hvem der var påtaleberettiget. Kravet skal påses af tinglysningsdommeren; er der ikke angivet nogen påtaleberettiget, skal tinglysningsdommeren afvise dokumentet. Selv om bestemmelsen generelt taler om »servituddokument«, og formålet med bestemmelsen taler for en restriktiv fortolkning, accepteres tinglysning af dokumenter, der ikke angiver de påtaleberettigede, i tilfælde hvor det er åbenbart, hvem den materielle rettighed tilkommer, jfr. U 1974.791 V (forkøbsret i et overdragelsesdokument, der blev tinglyst servitutstiftende), ligesom reglen formentlig kan fraviges i tilfælde, hvor påtaleretten fremgår af særlovgivningen, jfr. *Hvass* i U 1951 B, side 39, og *von Eyben*, Miljøret IV, side 330.

Bestemmelsen blev indsat i tinglysningsloven ved dennes gennemførelse i 1927. Ældre dokumenter giver ofte anledning til tvivl om, hvem der er påtaleberettiget, jfr. *von Eyben*, Miljøret IV, side 331–334.

Illum.: Tinglysning (6. udg. 1982) fremhæver, at tinglysningslovens § 10, stk. 6, efter sin placering formentlig kun omfatter private servitutdokumenter. Som eksempel nævnes, at en lokalplan falder udenfor.

Blok har i Karnov, side 2273–2274 med note 74, givet en oversigt over retspraksis.

Grunden til, at der ønskes klarhed over, hvem der er påtaleberettiget, er, at den påtaleberettigede også er den *materielt berettigede*, jfr. U 1931.790 og U 1938.398 H. Herom synes der i dag at være enighed i dansk ret. Bortset fra de nedennævnte undtagelser er det den påtalerettigede, der kan skride ind over for servitutkrænkelser, og det er den samme, der kan lempe servitutts krav. Bortset fra de bortfaldssituationer, der drøftes i kapitel V, kan en servitut ikke aflyses fra tingbogen uden den påtaleberettigedes accept. Der ses naturligvis her bort fra tidsbegrænsede servitutter, forældede forhold o.l. Det er således den påtaleberettigede, der har den retlige rådighed over servitutten, og den almindelige regel er, at ingen kan blande sig i, hvorledes den berettigede udøver sine beføjelser. Medmindre der er ganske særlige holdepunkter, vil det f.eks. ikke under en retssag kunne gøres gældende, at en berettiget skal udøve sine beføjelser på en bestemt måde eller kan have visse forpligtelser med hensyn til udøvelsen.

Fra disse almene regler gælder to undtagelser. For det første indebærer kommuneplanlovens § 37 en *udvidelse* af den kreds, der kan sikre servitutts overholdelse. Hvor betingelserne efter § 37 er opfyldt, foreligger der en *legal påtaleret*, og kommunalbestyrelsen indtræder med hensyn til servitutts håndhævelse på lige fod med den påtaleberettigede, der er angivet i servitutdokumentet – og som *kan* være kommunen. For det andet gælder, at de ovennævnte synspunkter, hvorefter den påtaleberettigede står frit med hensyn til udøvelsen af påtaleretten, fraviges, hvor kommunale myndigheders påtaleret fremgår af selve servitutdokumentet.

Kompetencen efter henholdsvis den legale påtaleret i § 37 og påtaleretten i henhold til et servitutdokument bliver aldrig helt sammenfaldende. Den legale påtaleret omfatter f.eks. ikke muligheden for at kvittere servitutten til afløsning fra tingbogen.

Det er på denne baggrund nødvendigt at sondre mellem 3 tilfælde,

hvor kommunalbestyrelsen kan udøve påtaleret/håndhæve en servitut:

I. Servitutter, der pålægges af kommunalbestyrelsen selv (og hvor man må gå ud fra, at kommunalbestyrelsen – eller en kommunal myndighed – er indsat som påtaleberettiget).

Disse servitutter giver ikke anledning til særlig omtale her. Servitutterne kan kun påtales efter § 37, såfremt betingelserne herfor er til stede (ndf. C), og kommunen må gøre sig klart – og meddele vedkommende – på hvilket grundlag der handles. Med hensyn til påtaleudøvelsen må gælde samme synspunkter som ndf. drøftet under II, jfr. *Illum*, side 76, og U 1972.918 VL, hvor kommunen ikke selv havde pålagt servitутten, men hvor den efter ejerskifte både var ejer af ejendommen og påtaleberettiget ifølge servitutdokumentet.

II. Servitutter, der pålægges af private, med kommunen som påtaleberettiget

Også her gælder, at der kan være sammenfald med den legale påtaleret efter § 37, og at kommunen klart må tilkendegive, på hvilket hjemmelsgrundlag der reageres. I øvrigt er kategori II særdeles stor, fordi det som tidligere fremhævet i mange år har været praksis at indsætte kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget – ofte som enepåtaleberettiget.

Siden højesteretsdommen refereret i U 1939.292 (hvor kommunen dog blev frifundet) har det været antaget, at en kommune ikke står frit med hensyn til udøvelsen af påtaleretten. Denne skal udøves efter saglige kriterier, der bygger på hensyntagen til naboerne og forholdene i det kvarter, hvor servitутten er pålagt. Foruden kvarterets eller områdets status kommer det i betragtning, hvorfor der er sket servitutpålæg, og om andre ejendomme i kvarteret har fået pålagt tilsvarende servitutter. Sagt på en anden måde har det betydning, om servitутten kan have skabt en forventning hos de omkringboende, og – i erstatningsmæssig henseende – om servitутten har betydning for ejendommens handelspris. Der er her tale om de samme synspunkter, der har ført til, at naboer i en række sager har fået anerkendt den såkaldte »gensidige påtaleret« ved servitutter, som er pålagt før tinglysningsloven af 1927, og som derfor ikke

altid har fået påført en påtaleberettiget, jfr. fra nyere tid U 1969.800 og *von Eyben* i Miljøret IV, side 331–334.

I sagen U 1939.292 H (U 1938.664 ØL) var nogle arealer i Vedbæk i forbindelse med udstykning pålagt villa- og ulempe-servitutter. Sognerådet var påtaleberettiget, og det var bestemt i servitutten, at sognerådet endelig afgjorde tvivlsspørgsmål om forståelsen af servitutterne. Retssagen, der var anlagt af to naboer, kom i stand, efter at sognerådet havde besluttet at erhverve en del af det udstykkede areal med henblik på anlæg af tennisbaner. Højesteret udtalte, at »Den omstændighed, at påtaleretten alene er tillagt Søllerød sogneråd, ... udelukker ikke, at sognerådet har visse forpligtelser over for appellanten med hensyn til udøvelsen af påtaleretten«. Der måtte dog tages hensyn til, at der i servitutten var tillagt sognerådet en vidtgående ret til fortolkning af servitutdokumenterne. I den konkrete sag fandt Højesteret, at det påtænkte anlæg ikke var stridende mod servitutterne.

1939-sagen er blevet fulgt op af lignende sager, der enten vedrører rene – uhjemlede – servitutdispensationer eller det nært beslægtede spørgsmål om kommuners adgang til at dispensere fra en byplan-vedtægt, jfr. U 1964.878, U 1975.454 og 488, U 1976.849 og *Henning Skovgaard*: Offentlige myndigheders erstatningsansvar (1983), side 115–116 og 293.

Ved en utrykt dom af 5. juli 1978 (7. afd., nr. 131, 132 og 133/1977) har Østre landsret taget stilling til et tilsvarende spørgsmål. Et område ved Køge var i bygningsvedtægten udlagt til boligområde. I 1973 købte et typehusfirma området, der bestod af 105 parceller, og efter samtykke – i henhold til byggelovens § 4 – blev der på samtlige parceller lyst en servitut, hvorefter der på hver parcel kun måtte opføres åben og lav boligbebyggelse. Bebyggelsen måtte kun bestå af *et fritliggende en-familiehus og en garage på hver parcel*. Servitutten indeholdt desuden bestemmelser om etablering af en grundejerforening. Påtaleretten tilkom Køge byråd og typehusfirmaet. Byrådet var berettiget til at »indrømme mindre betydelige lempelser, idet byrådet dog forinden skal høre grundejerforeningen«.

I 1975 ønskede typehusfirmaet på grund af den økonomiske stramning at opføre *rækkehuse* på en del af området, og efter ansøgning godkendte kommunen en ny udstykningsplan, således at der kunne opføres rækkehuse i en del af området. Det var oplyst, at 30 parceller senere blev udstykket i 58 parceller og bebygget med rækkehuse, således at det oprindelige parcelantal på 105 blev forøget til 133. Efter at kommunen havde tilladt, at parcellerne blev bebygget med rækkehuse, blev der i august 1975 ligeledes med kommunens samtykke tinglyst en ny deklaration vedrørende de nævnte 30 parceller til afløsningen af den tidligere servitut. De to

servitutter var i det væsentlige enslydende, men i den seneste var det bestemt, at arealet skulle bebygges med rækkehuse og dobbelthuse som vist på en bebyggelsesplan.

Tre personer, der havde bebygget deres parceller med fritliggende en-familiehuse, anmodede i 1975 Køge kommune om at påtale, at der i strid med den gamle deklaration var opført rækkehuse i området. Forhandlingerne med kommunen endte imidlertid resultatløse, og de tre beboere anlagde derfor sag mod kommunen og typehusfirmaet med påstand om erstatning for det tab, de havde lidt ved, at selskabet og kommunen havde ændret servitutten om bebyggelsen.

Under retssagen anførte kommunen bl.a., at begge servitutter var af privatretlig karakter, at deklarationerne var udarbejdet af typehusfirmaet, der havde interesse i at regulere forholdet til køberne, og at der derfor var tale om en aftale mellem køberne og typehusfirmaet. Kommunen fandt, at hvis denne aftale var misligholdt, kunne man alene drage typehusfirmaet til ansvar. Kommunen henviste endvidere til, at man ikke kunne modsætte sig, at servitutterne blev lyst på ejendommene, ligesom man fremhævede, at det forhold, at kommunen var indsat som påtaleberettiget, alene skyldtes praktiske hensyn og kommunens ønske om at få mulighed for at varetage offentlige interesser, der ikke var tilgodeset ved bygningsvedtægten. Endelig var kommunen enig i, at den ændring, der var foretaget ved den nyeste deklaration, ikke kunne anses som »mindre betydende«.

Østre landsret lægger indledningsvis til grund, at den gamle servitut var en del af aftalegrundlaget mellem køberne og typehusfirmaet. På grundlag af denne servitut har køberne haft føje til at gå ud fra, at ejendommene lå i et område, hvor det ved tinglyst servitut ville blive sikret, at der ville blive bebygget med 105 fritliggende parcelhuse. Typehusfirmaet var på denne baggrund erstatningspligtig.

Med hensyn til kommunens rolle udtaler landsretten, at kommunen havde pligt til at varetage de pågældende grundejeres interesse i servitutens overholdelse. Ved at godkende de omhandlede lempelser, der også efter kommunens procedure ikke havde hjemmel i servitutten, havde kommunen pådraget sig et selvstændigt ansvarsgrundlag.

III. *Servitutter, hvor kommunalbestyrelsens påtaleret alene hviler på kommuneplanlovens § 37*

De spørgsmål, denne bestemmelse rejser, tages op straks nedenfor.

C. NÆRMERE OM KOMMUNEPLANLOVENS § 37

1. Efter kommuneplanlovens § 37 kan kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om

forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Bestemmelsens ordlyd indebærer, at den har fælles anvendelsesområde ved samtykkereglen i § 36, således at den fortolkning, der er anført i kapitel II, også gælder her. Bestemmelsen omfatter herefter private servitutter, der regulerer forhold, der kan optages i en lokalplan. Offentlige servitutter falder uden for § 37's anvendelsesområde.

§ 37 omfatter også servitutter, der er stiftet før 1977.

2. Bestemmelsen er fakultativ, og det er således overladt til kommunalbestyrelsens afgørelse, om man ønsker at håndhæve en privat servitut efter § 37. Afgørelsen heraf vil normalt navnlig bero på, om der er en sådan offentlig interesse knyttet til servituttens overholdelse, at påtale bør ske. Hvor en kommune *tillige* er indsat som påtaleberettiget (»kategori II«), kan kommunens afgørelse efter § 37 om ikke at håndhæve en servitut imidlertid være betydningsløs som følge af kommunens pligt til at håndhæve servituten, fordi den er indsat som påtaleberettiget og således ikke står frit med hensyn til udøvelsen af påtaleretten, jfr. ovenfor side 70 f.

I Justitia 3/1978 antager *Henrik Schultz* og *Jesper Vorstrup Rasmussen* med baggrund i et konkret eksempel, at kommunens pligt kan hvile på en analogislutning fra kommuneplanlovens § 46, stk. 2, hvorefter kommunalbestyrelsen skal søge en overtrædelse af en lokalplan lovliggjort.

Efter min mening er det ikke særligt nærliggende at søge løsningen i en analogislutning fra § 46. Spørgsmålet må løses på grundlag af selvstændige overvejelser om kommunens forpligtelser efter den konkrete servitut, og bedømmelsen falder uden for kommuneplanlovens system. Til gengæld synes der ikke at være noget til hinder for, såfremt betingelserne i øvrigt er opfyldt, at kommunen herefter anvender den langt mere smidige procedure i § 37.

3. Bestemmelsens ordlyd tager ikke stilling til, i hvilket omfang og efter hvilke kriterier en kommune skal håndhæve private servitutter. Den almindelige opfattelse om den tilsvarende bestemmelse i byggelovene var, at påtaleretten kun kunne udøves til varetagelse af almene interesser i bebyggelsens udformning, smh. *Illum*, side 76. Denne offentlige interesse ville f.eks. ikke være til stede ved servitutter, der kun pålægges af konkurrenceårsager. Efter kommuneplanloven må kriteriet formentlig udformes anderledes. Dette har navnlig sammenhæng med, at begrebet »almen

interesse« eller »offentlig interesse« er blevet udvidet ved kommuneplanlovens § 18. Kriteriet er efter § 37, om det pågældende spørgsmål kan reguleres af en lokalplan eller ej, og her skaber § 37 mulighed for at lade en privat servitut være »lokalplanerstattende«. Da emnet i § 18-kataloget altid må formodes at være af byplanmæssig – og hermed af offentlig – interesse, er det for snævert kun at tale om bebyggelsens udformning, da § 18 som nævnt i kapitel II, B, c, omfatter langt mere end bebyggelsen, og det kan heller ikke antages, at konkurrenceservitutter på forhånd vil falde uden for § 37. I afgørelsen U 1983.599 (brødfabrikken) gennemgås en korrespondance mellem byrådet og tinglysningsdommeren, der belyser konkurrenceservitutternes betydning.

Samtidig er der dog på ny grund til at pege på det betænkelige i, at § 36 har fået en så uklar formulering. En accept af det (meget) vide anvendelsesområde betyder, at langt de fleste servitutter principielt vil være omfattet af § 37. Men dels kan der rejses tvivl om holdbarheden af standpunktet, dels viser gennemgangen ovenfor side 38–39 af den konkrete sag om fjernvarmeservitutter, at der er grænser.

I den konkrete sag indeholdt § 18, stk. 1, nr. 11, kun hjemmel til i en lokalplan at regulere spørgsmålet om tilslutningspligt men ikke aftageforpligtelsen. Overført til § 37 indebar det, at kommunalbestyrelsen kun kunne håndhæve tilslutningspligten.

I skrivelse af 12. august 1971 – d.v.s. under byggelovene – udtalte boligministeriet, at en kommunal grundsalgsservitut om pligt til at lade bebyggelsen tilslutte og aftage varme fra et fjernvarmeværk var en byggeservitut, der ikke kunne stiftes uden bygningsmyndighedens samtykke, jfr. § 4, stk. 1 og 2. Derimod kunne servituten ikke håndhæves efter §§ 64–65, da der efter boligministeriets opfattelse ikke knyttede sig offentlige interesser af byplanmæssig eller bebyggelsesmæssig karakter til servituten, jfr. § 4, stk. 4.

4. Med hensyn til proceduren gælder, at kommunen efter § 37 kan håndhæve servitutterne ved at udstede påbud eller forbud. Efter § 53, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen forlange adgang til en privat ejendom for at undersøge, om der er sket overtrædelse af servitutbestemmelser som nævnt i § 37. Politiet kan yde bistand, jfr. § 53, stk. 4. Hvis ejeren ikke efterkommer påbudet, er der i § 54, stk. 2, hjemmel til at pålægge tvangsbøder. Efter § 55, stk. 1, nr. 5, straffes undladelse af at efterkomme et påbud eller forbud med bøde.

I modsætning hertil gælder, at servitutkrænkelser uden for § 37, f.eks. ved servitutter, der falder uden for bestemmelsen, og – navnlig – krænkelser, der påtales af andre end kommunalbestyrelsen, skal påtales i den borgerlige retsplejes former.

Niels Chr. S. Petersen oplyser side 62 i *Den kommunale byggesagsbehandling* (1979) på grundlag af undersøgelser i en række kommuner, at kun få kommuner kræver servitutter overholdt efter § 37. Dette stemmer overens med det indtryk, man i øvrigt får ved samtaler med praktikere. Det kommer herved i betragtning, at kun ganske få kommuner har et særligt servitutregister, og at servitutkrænkelser normalt kun opdages, hvis der indkommer en klage.

I skrivelse af 16. august 1979 udtalte planstyrelsen, at kommuneplanloven ikke indeholder hjemmel for planstyrelsen til at give en kommunalbestyrelse pålæg om at håndhæve en servitut eller pålæg om at lægge en bestemt forståelse af en servitutbestemmelse til grund. Man henviste den pågældende klager til om fornødent at gøre sine interesser gældende under en retssag.

5. Med hensyn til forholdet mellem § 37 og ophævelse af en servitut henvises til side 62–64.

D. NOGLE ENKELTSAGER

I skrivelse af 6. august 1979 tiltrådte planstyrelsen, at Københavns kommune i medfør af § 37 havde pålagt et værksted, der reparerede radiokommunikationsmateriel i en kælder i en ejendom, at ophøre. Der hvilede en servitut på ejendommen, hvorefter denne ikke måtte »benyttes til handel, fabrik, værksted eller anden indretning, der forårsager larm eller ilde luft, frembyder ubehageligt skue eller på anden måde efter magistratens skøn er til hinder for de omboende« og »kun må benyttes til beboelse, og der må ikke på ejendommen drives erhvervsvirksomhed af nogen art«.

Ved Gentofte kriminalrets dom af 10. december 1980 blev en forretningsindehaver pålagt tvangsbøder. Den pågældende havde undladt at efterkomme et kommunalt påbud om at fjerne en markise, der uden tilladelse var opsat over forretningen. På ejendommen hvilede en servitut, hvorefter udhæng uden for butikkerne ikke måtte finde sted uden kommunalbestyrelsens samtykke.

I skrivelse af 8. november 1982 ændrede planstyrelsen et kommunalt forbud mod, at der blev drevet et vinagentur fra en privat villa. Ejendommen, der var pålagt sædvanlige villa- og ulempeservitutter, lå i et typisk parcelhusområde, men kommunalbestyrelsen havde bl.a. tilladt, at der blev drevet liberale erhverv, hvis det areal, der blev anvendt hertil, ikke oversteg 30 m².

Ved en utrykt dom af 5. september 1983 opretholdt Vestre landsret et § 37-forbud. Efter servitutten måtte bygningerne kun anvendes til beboelse, og parcellen måtte

ikke benyttes til holdeplads eller offentlig parkering for biler. Forbudet var rettet mod en vognmandsvirksomhed, der havde været drevet i ca. 30 år.

Afgørelsen – der næppe er rigtig – afdækker et hændelsesforløb, der ikke er ukendt i det virkelige liv. Vognmanden var en af de første, der flyttede til området. Der havde nok været klaget over vognmandens virksomhed, men grundejerforeningen havde »ikke hidtil foretaget sig andet end at henstille til ... om at begrænse sin kørsel mest muligt, idet bestyrelsen havde været af den opfattelse, at en virksomhed af den art i et villakvarter i sin tid måtte være etableret på lovlig vis«. Efter at området var blevet udbygget, og klagerne tog til, fandt man – nærmest ved et tilfælde – ud af servitutens eksistens. Der er ikke i præmisserne foretaget en nærmere vurdering af den påtaleberettigedes (kommunens) passivitet, og det er særligt tankevækkende, at hævdsynspunktet ikke er drøftet i dommen. Dette spørgsmål kunne med føje være rejst i sagen, selv om teorien (*Carstensen* hos *Illum*, side 476, og *von Eyben*, *Dansk Miljøret IV*, side 367) næppe kan anføres til støtte for at give vognmanden medhold. Det antages, at 20 års hævd er tilstrækkeligt, medmindre hævdsrhvervelsen alene er begrundet i, at den servitutberettigede har undladt at udøve sin ret.

Med hensyn til den servitutberettigedes – særligt en kommunes – *passivitet* over for servitutkrænkelser skal der gøres nogle enkelte bemærkninger. For det første bekræfter samtaler med praktikere, at problemets omfang formentlig er større, end tilgængeligt materiale viser. Det kommer herved i betragtning, at nogle dele af Danmark – f.eks. sommerhusområder – i det væsentlige kun er servitutbelagt, og servitutterne udgør her mere end blot et supplement til den offentlige regulering. For det andet forekommer det mig, at den herskende opfattelse af retstilstanden næppe i tilstrækkeligt omfang tager højde for problemets omfang. Efter gældende ret må det antages, at der skal meget til, før en domstol statuerer passivitet. Det er imidlertid vanskeligt at se, hvilke hensyn der tilsiger en sådan strenghed. Hvis en kommunalbestyrelse f.eks. i 10–15 år har udvist passivitet over for en servitutkrænkelse, kunne man overveje, om resultatet er rimeligt. Afgørelsen må imidlertid i de fleste tilfælde træffes konkret.

KAPITEL IV

OFFENTLIGE SERVITUTTER

A. INDLEDENDE BEMÆRKNINGER

Kommuneplanlovens kapitel 5 indeholder, som det er fremgået af de foregående kapitler, *dels* en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsens samtykke kræves til stiftelsen af en række servitutter (§ 36), *dels* en regel om, at kommunalbestyrelsen har adgang til at håndhæve disse servitutter ved påbud eller forbud, jfr. § 37. Til disse bestemmelser knytter sig en regel i § 38, hvorefter *§§ 36 og 37 ikke finder anvendelse på servitutter pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen*.

Ligesom det var tilfældet med §§ 36 og 37, afløser § 38 en bestemmelse i landsbyggeloens § 4. Efter § 4, stk. 6, berøres »de i anden lovgivning indeholdte bestemmelser om hjemmel for offentlige myndigheder til pålæg af servitutter og de i henhold til sådanne bestemmelser pålagte servitutter« ikke af de øvrige regler i § 4 (samtykke og håndhævelse). I forarbejderne til § 4, stk. 6, nævnes pålæg af byggelinier i medfør af vejbestyrelsesloven og fredningsservitutter efter naturfredningsloven.

Efter motiverne til § 38 svarer bestemmelsen til § 4, stk. 6, og man fremhæver på ny byggeliniepålæg og fredningsservitutter. Endvidere hedder det, jfr. Folketingstidende 1974/75, 2. saml., tillæg A, sp. 2794:

»I forhold til de gældende bestemmelser er det imidlertid tydeliggjort, at alene servitutter, der fremtræder som udstedt af en offentlig myndighed, herunder kommunalbestyrelsen selv, i henhold til særlig hjemmel i lovgivningen, er omfattet af § 38. Private servitutter, der stiftes på foranledning af en offentlig myndighed, f.eks. som vilkår for en dispensation eller som led i en frivillig ordning i stedet for ekspropriation, men som dog pålægges af ejendommens ejer i privatrettens former, er derimod omfattet af §§ 36 og 37, for så vidt indholdet af servituten svarer til det mulige indhold af en lokalplan.«

Begrundelsen for reglen i § 38 har ikke fundet udtryk i forarbejder eller lignende, men konceptet er klart. En kommunalbestyrelse skal

ikke gennem sin § 36-kompetence kunne censurere offentlige myndigheds servitutpålæg, når disse pålæg har hjemmel i lovgivningen. I forhold til § 37 er synspunktet, at vedkommende særmyndighed selv må drage omsorg for – som den, der har ekspertisen – at servitutten overholdes. Det kræver i sig selv ingen særlig forklaring, og § 38 har – som byggelovens § 4, stk. 6 – ikke givet anledning til større problemer. Bestemmelsens formulering og de ovenfor citerede lovmotiver indeholder imidlertid nogle principielle spørgsmål, der tages op i det følgende.

Hovedspørgsmålet er: Hvad er en »offentlig« servitut? Dette rækker ud over kommuneplanloven, men må vurderes som en helhed. Bortset fra *Illum* (Servitutter 1943) er der ikke foretaget nogen samlet behandling af området, hvilket til dels har sammenhæng med, at behovet først er opstået med kommuneplanloven. Som nævnt bygger indholdet af § 38 på byggelovens § 4, stk. 6, men kommuneplanlovens servitutregler – navnlig § 36 – er mere omfattende end byggelovens, og en undersøgelse af grænserne for § 38 har derfor også interesse med hensyn til anvendelsesområdet for §§ 36–37. Det følger direkte af lovteksten, at §§ 36–37 ikke finder anvendelse ved § 38-servitutter. Herved er der taget stilling til *stiftelse* og *håndhævelse*. Også med hensyn til *bortfald* af servitutter må gælde, at de offentlige servitutter har en særstilling. De klareste tilfælde findes, hvor der direkte er taget stilling i lovgivningen eller dennes forarbejder, se f.eks. § 18, stk. 1, nr. 16, jfr. side 110. Med hensyn til *fortolkning af servitutens indhold* gælder, at de almindelige fortolkningsregler må vurderes i lyset af vedkommende særlovgivning. Det sidstnævnte spørgsmål falder uden for rammerne af denne fremstilling.

B. NÆRMERE OM BEGREBET »OFFENTLIG SERVITUT«

1. Nogle teoretiske overvejelser

Udgangspunktet for vurderingen af, om der foreligger en *offentlig servitut*, må tages i den almindelige begrebsfastsættelse. Også en offentlig servitut er en ret til at råde over en fast ejendom i begrænset omfang eller til at kræve en given tilstand opretholdt på ejendommen, når denne ret hviler på et særligt retsgrundlag, jfr. *Illum*, side 12–13, og *von Eyben* i Miljøret IV, side 318 f., med yderligere

henvisninger. Denne definition angiver forskellen mellem rådigheds-servitutter og tilstandsservitutter, men denne afgrænsning er ikke relevant ved fastsættelsen af de spørgsmål, der behandles her. De elementer i definitionen, der afgrænser servitutter fra brugsrettigheder (« i begrænset omfang»), er heller ikke egnet til at belyse spørgsmålet. Herefter må ordene *særligt retsgrundlag* vurderes. I ældre litteratur forbeholdes servitutbegrebet rettigheder, der hviler på privatretlig adkomst, jfr. *Illum*, side 14, med henvisninger til *Algreen-Ussing*, *Gram*, *Matzen* og *Torp*. For *Algreen-Ussings* vedkommende – der skrev i 1836 – er forklaringen enkel, men også for de øvrige forfattere gælder, at servitutdannelsen var privat. Først i den anden halvdel af det forrige århundrede har man de første spæde forsøg med offentlige rådighedsindskrænkninger, der har præget vort århundrede. Den private servitutregulering var ud fra samfundsmæssige synspunkter ikke tilstrækkelig eller adækvat, og lovgivningen greb ind med reguleringer, der omfattede større eller mindre områder.

Torps begrebsfastsættelse i Dansk Tingsret (1892) indeholdt ikke en primær sondring mellem privatretlig og offentligretlig; i stedet talte han om, at en servitut skal hvile på særlig adkomst eller særligt grundlag. Ejeren af den faste ejendom påtog sig efter denne definition byrder ud over de indskrænkninger, lovgivningen indeholdt, jfr. *Torp*, side 486–487. Ordet »privatretlig« var ikke dækkende, idet servitutter stiftet ved ekspropriation var omfattet, jfr. side 487.

Illum (siderne 12–14, 23, 63 f., 75 og 127 ff.) var som nævnt den første, der undersøgte de retlige konsekvenser af en ganske betydelig lovgivningsaktivitet omkring fast ejendom. Hans begrebsfastsættelse følger følgende linier: Først udsondres fra servitutbegrebet de begrænsninger i en ejers råden, der skyldes generelle lovbestemmelser eller retsgrundsætninger, der vedrører alle ejendomme eller visse typer af ejendomme. Der foreligger f.eks. i sig selv ikke servitutspørgsmål, hvor et område er udlagt som sommerhusområde, eller en ejendom er landbrugsejendom («generelle lovbestemmelser»), og naboretsspørgsmål er et eksempel på almindelige retsgrundsætninger, der kan indskrænke en ejers råden, uden at der behøver at være involveret servitutspørgsmål (en anden sag er så, at dette kan være tilfældet, men det beror på andre forhold). I det omfang offentlige reguleringslove hjemler rådighedsindskrænkning-

ger, der fastsættes særskilt for begrænsede områder eller en enkelt ejendom, kan rådighedsindskrænkningen have karakter af en servitut. Problemet er her nærmere at finde kriterier for, om der foreligger en almindelig offentlig rådighedsindskrænkning, eller om der foreligger en servitut.

Kun indskrænkninger, der ikke hviler umiddelbart på lovgivningen, hører til servitutterne. Efter bygningsfredningslovens § 4 er bygninger, opført før år 1536, fredet uden særlig beslutning. Disse bygninger er således fredet ex lege. Rådighedsindskrænkningen – her bygningsfredningslovens retsvirkninger i kapitel 3 – hviler umiddelbart på lov, og det har ikke noget formål at tale om en servitut. I ingen relation skal der foretages en vurdering ud fra servitutretlige synspunkter, og der foretages ikke en egentlig tinglysning af rådighedsindskrænkningen. Efter § 4, stk. 2, kan miljøministeren (fredningsstyrelsen) begære en *meddelelse* om, at en bygning er opført før år 1536, tinglyst på ejendommen, men dette har karakter af information, smh. den generelle drøftelse af forholdet mellem »notering« og tinglysning i *Formuerettigheder*, side 259–261.

§ 4, stk. 2, i bygningsfredningsloven er ét af mange eksempler på lovbestemmelser, hvorefter der kan/skal ske tinglysning af en rådighedsindskrænkning, administrativ beslutning eller lignende.

Tinglysningsretten giver i øvrigt ikke i sig selv bidrag til den almindelige servitutbegrebsfastsættelse. Såvel private som offentlige servitutter indføres på ejendommens byrderubrik. En offentlig servitut vil ofte i lovgivningen være tillagt prioritet forud for andre rettigheder, men det behøver ikke at være tilfældet, og prioritetsspørgsmål har ikke betydning ved bedømmelsen af, om der foreligger en servitut.

Der foreligger således ikke en servitut, hvis vedkommende myndighed blot skal konstatere, om lovgivningens krav er opfyldt. Er forholdet derimod det, at en myndighed med hjemmel i loven kan fastsætte rådighedsindskrænkninger over fast ejendom, foreligger der en offentlig servitut. *Illum*, side 75, antager, at dette også er tilfældet ved rådighedsindskrænkninger, der stiftes ved aftale mellem forvaltningsmyndigheder og vedkommende ejer, og hvor aftalen i medfør af lovgivningen har samme retsvirkninger som en forvaltningsakt. Et eksempel herpå er vandforsyningslovens § 43.

Det forhold, at en offentlig myndighed er indsat som påtaleberettiget ved aftale med grundejeren, medfører ikke i sig selv, at der

foreligger en offentlig servitut. Det gør ingen forskel heri, at f.eks. en kommunalbestyrelse kunne have opnået samme retstilstand ved en lokalplan. Heller ikke det forhold, at en kommunalbestyrelse vælger at håndhæve en (privat) servitut efter kommuneplanlovens § 37, gør servituten »offentlig«. Servituten bliver i nogle relationer en del af den offentlige reguleringslovgivning, men ikke i alle. F.eks. kan servituten (stadig) bortfalde på en tvangsauktion, og som nævnt side 63 er retstilstanden den, at ophævelse af servituten ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter § 36.

Det afgørende kriterium er således, at det i lovgivningen er fastsat, at en myndighed kan fastsætte rådighedsindskrænkninger, og dette ikke indskrænker sig til en enkel konstatering af, om lovgivningens betingelser er opfyldt. Hertil kommer det selvfølgelig, at rådighedsindskrænkninger skal have servitutens karakter; den klareste afgrænsning kan ske over for brugsrettigheder, grundbyrder o.l., men begrebet »rådighedsindskrænkninger« er langt mere broget. Det rummer f.eks. lokalplaner, forbud efter kommuneplanlovens § 17, vilkår i forbindelse med dispensationer, og disse retsfigurer må give anledning til tvivl. Det er ikke givet, at de motivudtalelser, der er gengivet ovenfor side 77, er holdbare; det er f.eks. efter min opfattelse med fuld føje, at *Illum* i Tinglysning (1982), side 46, anfører, at »Et vilkår for byggetilladelse har vel i praktiske retninger ofte virkninger som en servitut, men har dog ikke dennes juridiske struktur.«

En mulighed for en i hvert fald delvis afklaring af disse spørgsmål kan formentlig bedst opnås ved at undersøge en række særlove, jfr. under 2.

I Landinspektøren 1984, side 1–11, har *Lars Ramhøj* skrevet en interessant analyse af »Offentlige servitutter og kommuneplanloven«. Analysen er skrevet med en noget andet indfaldsvinkel end den, jeg anvender. Begrebet *offentlige servitutter* vurderes i forhold til tinglysningslovens § 12 (»offentlig retshandling«). Den største forskel på *Ramhøjs* og min opfattelse skal nok ses i, at han anser tinglysning af vilkår som *tinglysning af en servitut*.

Blandt praktikere møder man ofte den opfattelse, at der er forskel på en *deklaration* og en *servitut*, se i samme retning Juridisk Ordbog (1982), side 48 og 165. Efter denne opfattelse hører de offentlige servitutter til deklarationerne. Den følgende undersøgelse af lovgivningen giver imidlertid støtte til det synspunkt, at der ikke er retlig forskel på begreberne – der nærmest anvendes i flæng i lovgivningen.

2. Gennemgang af særlovgivningen

I det følgende gennemgås en række særlove med henblik på bedømmelse af, om en rådighedsindskrænkning har karakter af offentlig servitut. Samtidig vurderes, om servitutten er omfattet af kommuneplanlovens § 38. Det erindres herved, at § 38 viser tilbage til § 36. Reglen i § 38 må fortolkes således, at den *ikke* omfatter alle offentlige servitutter, men kun sådanne, der (principielt) ville være omfattet af § 36.

1°. Efter § 2 b i lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (jfr. nu lovbekendtgørelse nr. 62 af 21. februar 1984) kan der ved ekspropriationen endeligt eller midlertidigt pålægges indskrænkninger i ejerens rådighed eller erhverves ret til at udøve en særlig råden over faste ejendomme. Reglen gælder, medmindre den lov, der hjemler ekspropriation, bestemmer andet. Efter § 25, stk. 2, skal de rettigheder, der stiftes efter § 2 b, respekteres af indehavere af alle andre rettigheder over ejendommen, medmindre andet er bestemt ved ekspropriationen. Servitutrettigheder i henhold til ekspropriationsloven må betragtes som offentlige servitutter, og servitutpålæg omfattes af kommuneplanlovens § 38.

2°. Lov nr. 318 af 16. december 1931, der omhandler Geodætisk Instituts trigonometriske stationer, bestemmer, at instituttet kan kræve det areal, der er nødvendigt til en trigonometrisk station eller et fikspunkt, afgivet. Afgivelsen sker til ejendom eller ved servitutpålæg og foregår ved ekspropriation, medmindre der opnås en mindelig aftale.

Efter § 5 fastlægges arealets beliggenhed, udstrækning og ejerens forpligtelser i en deklaration, der tinglyses på ejendommen. Servitutten har efter § 8 fortrinsret i ejendommen.

Der er tale om en offentlig servitut, der er omfattet af § 38.

3°. Administrationen af landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 603 af 30. november 1978) giver i et vist omfang anledning til stiftelse af *deklarationer*. Lovteksten omtaler (eller forudsætter) ikke denne fremgangsmåde; man har anvendt den lovgivningsteknik at tale om »Ophævelse af landbrugspligt kan bl.a. betinges af«, »Tilladelsen

kan tidsbegrænses og betinges« og »... kan fravige kravet«.

Deklarationer anvendes efter praksis bl.a. ved følgende tilladelser og vilkår:

afhændelse og sammenlægning efter § 4, stk. 2,
 afhændelse af restarealer, jfr. § 4, stk. 2 og 3,
 udstykning ved førstkommende ejerskifte, jfr. § 4, stk. 3, og § 13, stk. 3, nr. 5,
 krav om opførelse af ny beboelsesbygning, jfr. § 8, stk. 3, og § 14, jfr. § 7, stk. 1,
 hvilende landbrugspligt, jfr. §§ 4, stk. 2, og 8, stk. 6,
 midlertid ikke-jordbrugsmæssig udnyttelse, jfr. § 4, stk. 2 og 3, jfr. § 7 a, stk. 3,
 midlertidig anvendelse som losseplads, jfr. § 4, stk. 2 og 3,
 ophævelse af landbrugspligt med henblik på råstofindvinding, jfr. § 4, stk. 2 og 3, jfr. § 7 a, stk. 3.

Fremgangsmåden på området er, at man – frem for direkte at tinglyse betingelser og vilkår for en tilladelse eller dispensation – anvender en såkaldt deklaration, der efter praksis ofte tinglyses med prioritet forud for andre rettigheder i ejendommen. Retsforholdet får herved et skær af overenskomst, men uden at de sædvanlige karakteristika – navnlig den private ejers mulighed for at påvirke servitutens indhold – er til stede. Fremgangsmåden er nærmere beskrevet i landbrugsministeriets skrivelse af 22. juli 1980, gengivet i Landinspektøren 1983, side 509–510.

Denne praksis illustrerer et velkendt reguleringsmiddel inden for miljølovgivningen, jfr. bl.a. *Bent Christensen* i Miljøret I, side 85–86, og *Jørgen Mathiasen*: Aftaler i forvaltningsretten (1974) passim, og fremgangsmåden synes at have tradition ved landbrugslovens administration. Forarbejderne til kommuneplanlovens § 38 udtaler om disse aftalelignende forhold, at servitutter, der udstedes i privatretens former, er omfattet af § 36, medens § 38 kræver, at servituten fremtræder som udstedt af en offentlig myndighed (med hjemmel i lovgivningen). Det er også denne sontring, *Lars Ramhøj* bygger på i Landinspektøren 1984, side 1 ff.

Efter min opfattelse foreligger der slet ikke en servitut ved disse landbrugsdeklarationer. Der foreligger en forvaltningsakt – en administrativ afgørelse, hvor myndigheden knytter nogle vilkår til en dispensation. Der er ikke noget generelt krav om tinglysning af

sådanne afgørelser, men dels kan der siges at være et vist behov herfor, dels »plejer« man at foretage tinglysning, se f.eks. U 1973. 355 VL og *Illum*: Tinglysning (1982), side 46. Jeg tror, at *Illum* har smilet lidt overbærende, da han anførte sted (om det tilsvarende spørgsmål i forbindelse med dispensationer fra bygningslovgivningen) skrev, at sådan tinglysning »møder ifølge fast praksis ingen hindring i T.L. § 10, 1. stk.«. Efter praksis kan afgørelsen altså tinglyses uden brug af deklaration. Det er vanskeligt at se, at brugen af et dokument, som man kalder en deklaration og lader ejendommens ejer underskrive, medfører nogen retlig forskel på arrangementet. Forvaltningsakten har i begge relationer samme retsvirkninger, og – medmindre man går ind for, at der foreligger en servitut, hvilket ville rejse spørgsmål om forholdet til kommuneplanlovens §§ 36 og 38 – ser jeg intet retsspørgsmål, der kræver bedømmelse ud fra servitutretlige synspunkter. Konklusionen bliver derfor, at der ikke foreligger en servitut.

Planstyrelsen har i skrivelse af 28. marts 1978 udtalt, at en deklaration, hvorved ejeren af en landbrugsejendom forpligtede sig til senest ved ejerskifte at afhænde jorden til sammenlægning med en eller flere landbrugsejendomme i overensstemmelse med reglerne i landbrugslovens § 13, ikke var omfattet af § 36. (Denne afgørelse lægger til grund, at der *er* tale om en servitut.)

Det er mindre forståeligt, at styrelsen i samme skrivelse »af hensyn til den tinglysningsmæssige ekspedition« anbefalede, at servitutten blev forelagt kommunalbestyrelsen til påtegning om, at bestemmelsen ikke kunne optages i en lokalplan.

4°. Efter jordfordelingsloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 14. februar 1983), der omhandler landbrugsejendomme, kan jordbrugskommissionerne træffe foreløbig kendelse om jordfordeling, jfr. §§ 2 og 3. Kendelsen tinglyses på ejendommene, jfr. § 3, stk. 7. Denne kendelse tinglyses som byrde, men det forekommer ikke rigtigt at gruppere den under servitutterne. Der foreligger en offentlig retshandling, smh. tinglysningslovens § 12, stk. 1. Selv om man valgte at tale om en servitut, ville kendelsen falde uden for kommuneplanlovens §§ 36 og 38, jfr. § 18, stk. 3.

Den endelige jordfordelingskendelse har gyldighed over for alle, jfr. § 4, stk. 2. Jordbrugskommissionen kan i kendelsen pålægge vej- og færdselsrettigheder.

Med den endelige kendelse foretages der en jordomlægning – d.v.s. en omlægning af ejendomsretten – og der sker en fordeling af

hæftelsesforholdene. Heller ikke her er der servitutspørgsmål. Hvis jordbrugskommissionen fastsætter vej- eller færdselsrettigheder, har disse derimod karakter af offentlige servitutter, der omfattes af § 38.

5°. Efter § 20 i lovebekendtgørelse nr. 61 af 14. februar 1983 om statens fremskaffelse af jord og udlån til jordbrugsmæssige formål kan landbrugsministeren træffe beslutning om at pålægge landbrugsejendomme statslig forkøbsret. Beslutningen tinglyses på ejendommen.

Beslutningen har karakter som en offentlig servitut. Servituten er ikke omfattet af § 38, idet forkøbsrettigheder ikke omfattes af § 36.

En tilsvarende statslig forkøbsret findes i lov nr. 230 af 7. juni 1972 om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål.

I justitsministeriets cirkulærskrivelse af 13. november 1981, der indeholder en vejledende oversigt over en række tinglysningsbestemmelser, er statens forkøbsret nævnt under adkomstdokumenter, men den hører, så vidt ses, hjemme under byrderne.

6°. Kendelser i henhold til lovebekendtgørelse nr. 151 af 6. april 1940 om begunstigelser for mergelselskaber tinglyses efter U 1956.417 som byrde, uanset at det i lovens § 4, stk. 4, er bestemt, at kendelsen skal tinglyses som hæftelse.

Forpligtelserne efter loven har nærmest karakter af grundbyrde, og der opstår efter min vurdering ikke spørgsmål om forholdet til kommuneplanloven § 38.

7°. Efter § 10, stk. 1, i by- og landzoneloven (lovebekendtgørelse nr. 5 af 13. januar 1984) er betingelser, der knyttes til tilladelser efter loven, bindende for ejere og indehavere og andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Efter stk. 2 drager den myndighed, der udfærdiger tilladelsen, omsorg for, at betingelserne tinglyses på ejendommen.

Det er ofte *betingelserne* for tilladelsen, der tinglyses (ved det offentliges foranstaltning uden at ejeren behøver at samtykke), men undertiden anvender man, som det f.eks. er tilfældet inden for landbrugslovgivningen, deklarationer oprettet i privatrettens former. Der opstår efter min mening ikke nogen relationer til kommuneplanlovens § 38, jfr. foran under 3°, og der er ikke krav om samtykke efter § 36.

I U 1973.355 VLK blev en afgørelse, der med hjemmel i §§ 8–10 pålagde en landbrugsejendom indskrænkninger i adgangen til bebyggelse, anset som en offentlig retshandling, der i medfør af tinglysningslovens § 12, stk. 1, kunne tinglyses på grundlag af amtsrådets erklæring. Se om afgørelsen *Lars Ramhøj* i Landinspektøren 1984, side 4 f.

I KFE 1982, side 145, antog miljøankenævnet, at opførelse af en skovarbejderbolig ikke krævede tilladelse efter zonelovens § 7. Nævnet forudsatte herved, at der på ejendommen blev lyst en servitut om, at boligen alene måtte bebos af en skovarbejder eller funktionær, som var ansat ved ejendommens skovbrug. Den sidstnævnte del af afgørelsen kritiseres med rette i en redaktionsnote til afgørelsen.

8°. Det samme resultat som under 7° må antages ved loven om sommerhuse og camping m.v. (lovbekendtgørelse nr. 495 af 19. september 1975). Efter § 10 c – som gennemført i 1983 – er betingelser, der knyttes til tilladelser, bindende for ejeren og andre rettigheder i ejendommen, og betingelserne skal tinglyses ved kommunalbestyrelsens foranstaltning. Tilsvarende skal tilladelser efter § 7 a tinglyses på ejendommen.

9°. Efter kommuneplanlovens § 17 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, der kan hindres ved en lokalplan. Forbudet tinglyses på ejendommen, men tinglysningen har alene informationsmæssig karakter. Forbudet kan i sine faktiske virkninger minde om en servitut, men der er betydelige forskelle, og man opnår ikke noget ved at gruppere § 17-forbud under betegnelsen »offentlige servitutter«. Der er tale om en konkret forvaltningsakt, der skal afløses af en lokalplan, og som alene tinglyses på ejendommen af informationsgrunde. Det er selve afgørelsen, der tinglyses, og der oprettes ikke et egentligt servitutdokument.

Efter § 30, stk. 3, skal en lokalplan tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Tinglysning sker af informationsmæssige grunde.

Der er modsatrettede udtalelser i litteraturen, om en lokalplan – tidligere byplanvedtægt – bør henregnes til servitutterne eller til rådighedsindskrænkninger, der fastsættes i henhold til lov (og som kan være et langt videregående begreb, jfr. eksemplerne tidligere i denne gennemgang). *Illum*, side 63 og 66, finder, at byplanbestemmelser »i den almindelige sprogbrug« regnes til servitutterne, medens *von Eyben* i Miljøret IV, side 319, anfører, at servitutbegrebet

ikke dækker de begrænsninger i en ejers råden, der flyder af lovbestemmelser, f.eks. lovgivning om fredning og byplaner. (Motive til kommuneplanlovens § 38 kan siges at støtte Illums opfattelse, idet man udtrykkeligt nævner fredningsservitutter, jfr. Folketingstidende 1974/75, 2. saml., tillæg A, sp. 2794.)

En afgørelse af spørgsmålet har kun teoretisk betydning, idet der så vidt ses ikke kan være nogen praktiske konsekvenser af, om man kalder en lokalplan for en (offentlig) servitut eller ej. Det har ikke tinglysningsmæssige konsekvenser, og der opstår naturligvis ikke spørgsmål, om retsfiguren er omfattet af kommuneplanlovens §§ 36–38. I *skattelovgivningen* er der neutralitet, idet vurderingsloven om faste ejendomme i § 10 taler om de til den faste ejendom knyttede *rettigheder og byrder af offentligretlig karakter*, medens stempellovens § 79, stk. 1, nr. 3, anvender udtrykket *stiftelse af brugsrettigheder, servitutter eller lignende rettigheder for en statsinstitution*, smh. herved Landinspektøren 1983, side 510.

Efter min opfattelse må en lokalplan anses som en offentlig planlægningsbeslutning, der ikke har servitutkarakter.

10°. Med hensyn til bygningsfredningsloven (lov nr. 213 af 23. maj 1979) gælder som nævnt under A, at meddelelser efter § 4, stk. 2, om, at en bygning er opført før år 1536 og derfor fredet *ex lege*, ikke omfattes af servitutbegrebet. En *fredning* tinglyses efter § 7, stk. 3 (og § 8, stk. 3) på ejendommen på miljøministerens (fredningsstyrelsens) begæring, og fredningen skal respekteres af alle indehavere af rettigheder over ejendommen. Som allerede omtalt under 9° kan det give anledning til tvivl, om der er tale om en offentlig servitut, men også her gælder, at spørgsmålet kun har teoretisk betydning. Det giver dog langt større mening at tale om en *fredningsservitut*, idet fredningen – i modsætning til lokalplanen (i hvert fald i typetilfældet) – kun omfatter én bygning.

Efter § 12, stk. 1, kan en ejer forlange en ejendom overtaget af staten mod erstatning, såfremt tilladelse til nedrivning nægtes. Bestemmelsen gælder ikke for fredede bygninger, der tilhører staten, kommuner, kirker, præsteembeder eller offentlige stiftelser, jfr. § 13, stk. 2. Efter § 13, stk. 3, kan miljøministeren fastsætte regler om, at de i stk. 2 nævnte ejere forud for overdragelsen af en fredet bygning skal lade tinglyse en meddelelse om, at § 12, stk. 1, ikke gælder for ejendommen.

Bestemmelser herom er fastsat i miljøministeriets cirkulære nr. 232 af 21. december 1979. Efter cirkulæret tinglyses meddelelsen »servitutstiftende« på ejendommen med fredningsstyrelsen som påtaleberettiget.

Den pågældende meddelelse har ikke servitutkarakter.

Efter § 15 kan miljøministeren efter aftale med vedkommende ejer fastsætte særlige bevaringsbestemmelser for en fredet bygning. Bevaringsbestemmelserne tinglyses og har prioritet som en almindelig fredning. I motiverne til § 15 nævnes udtrykkeligt, at denne »fredningserstattende« servitut er omfattet af kommuneplanlovens § 38. Denne opfattelse har støtte hos *Illum*, side 75, jfr. ovenfor.

I bygningsfredningslovens § 28 findes en regel, der svarer til by- og landzonelovens § 10.

11°. Fredningsbestemmelser efter naturfredningslovens § 18, jfr. § 21, opfattes traditionelt som offentlige servitutter, jfr. Folketingstidende 1974/75, 2. saml., tillæg A, sp. 2794, og f.eks. *Illum*, side 63.

Byggelinier efter naturfredningslovens kapitel VI er ikke servitutter. Dog rummer § 46, stk. 3, et samspil med servitutter, idet et mindre forbudsområde, der er fastsat ved tinglyst deklaration efter den tidligere lovgivning, har forrang for lovens § 46, stk. 1.

Efter § 52 kan rigsantikvaren begære en meddelelse om tilstedeværelsen af jordfaste fortidsminder tinglyst på de pågældende ejendomme. Heller ikke her foreligger servitutspørgsmål.

Kendelsen i KFE 1981, side 181 f., frembyder et interessant eksempel på en »fredningserstattende« servitut.

12°. Efter skovlovens § 1 (lovbekendtgørelse nr. 231 af 4. maj 1979) er en række skove ved loven underkastet fredskovspligt. Hertil kommer efter § 1, III, skove, på hvilke der hviler fredskovspligt ifølge tinglyst deklaration.

Lovens § 4 har følgende ordlyd:

»Når en grundejer ønsker at lægge fredskovspligt på et areal, der ikke forud er underkastet fredskovspligt, og arealet efter skovtilsynets skøn findes egnet til vedvarende skovdrift, kan miljøministeriet med panthavernes samtykke antage skoven som fredskov, hvorom notering skal finde sted i tingbogen og matriklens dokumenter.

Stk. 2. Enhver ejer af skov har ved deklaration ... ret til i sin skov at frede enkelte træer eller partier af skoven, såfremt sådanne træer eller partier af skoven har værdi for bevarelsen af naturskønheden. Det samme hensyn bør gælde for statens skove.«

Med hensyn til *stk. 1* gælder, at der meddeles en administrativ tilladelse til at etablere fredskov. Efter gammel praksis udfærdiges en servitut i privatrettens former, jfr. *Helge Wulff: Skovloven (1970)*, side 25 ff. og 121 ff.

Hvad angår *stk. 2* gælder, at der er tale om en privat servitut, smh. *Illum*, side 67. Servitutten er principielt omfattet af § 36, jfr. § 18, stk. 1, nr. 9, der dog ikke finder anvendelse i landzonearealer, jfr. § 18, stk. 3.

Retsstillingen er herefter, at »skovservitutter« ikke er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

13°. Efter § 3, stk. 2, i sandflugtsloven (lovbekendtgørelse nr. 168 af 28. april 1982) har sandflugtsfredning prioritet forud for andre rettigheder i ejendommen. Fredningen tinglyses på ejendommen på klitmyndighedernes foranstaltning.

Der foreligger her indskrænkninger, der umiddelbart hviler på loven, og der er ikke tale om offentlige servitutter.

Der benyttes særlige formularer ved tinglysningen, jfr. *Helge Wulff i Landboret (1979)*, side 300.

14°. Vandforsyningsloven (lov nr. 299 af 8. juni 1978) indeholder i §§ 37–38 hjemmel til ekspropriation til fordel for et offentligt vandforsyningsanlæg. § 37 er udformet ad modum ekspropriationsloven af 1964, jfr. under 1°, medens § 38 afgiver hjemmel til at pålægge fast ejendom rådighedsindskrænkninger med henblik på ledningsføring til fordel for private vandværker. I begge tilfælde kan der etableres ekspropriationsservitutter, der er omfattet af kommuneplanlovens § 38. I stedet for ekspropriation kan rettighedserhvervelsen ske ved aftale, jfr. § 43. Også her foreligger der en § 38-servitut.

15°. Råstofloven (lov nr. 237 af 8. juni 1977) indeholder i § 10 en regel, der svarer til by- og landzonelovens § 10. Der foreligger således ikke servitutsprogsmaal.

I kommentaren til råstofloven (*Herslund, Holmboe og Brix*, formentlig 1979) antages side 108, at vilkår for råstofindvinding efter § 10 er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

16°. Byggeliniepålæg i henhold til § 34 ff. i lov om offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 585 af 20. november 1975) er offentlige servitutter, der er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

Efter § 42 kan vejbestyrelsen meddele undtagelser fra og ændre byggeliniebestemmelser. Dette er i praksis i et vist omfang sket ved, at vedkommende grundejer har udstedt en deklaration, der forpligtede ham til efter et årsmål at fjerne bebyggelsen uden erstatning, jfr. pkt. 19 i ministeriet for offentlige arbejders cirkulære nr. 258 af 13. december 1972 om lov om offentlige veje.

Se om disse servitutter U 1961.213 VL, *Abitz: Vejlovene* (1981), side 101 ff., *samme* i Miljøret IV, side 211, samt Landinspektøren 1979, side 556 f., og 1981, side 445.

I forbindelse med ekspropriation til offentlige vej- og stianlæg indeholder § 43, stk. 3, nr. 2, hjemmel til at pålægge ekspropriations-servitutter, ligesom der efter nr. 3 kan ske erhvervelse eller ophævelse af eller foretages begrænsninger i bl.a. servitutrettigheder, se herom *Abitz: Vejlovene* (1981), side 116. § 43, stk. 3, nr. 2, er hjemmelen til at fastsætte oversigtsservitutter, der er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

Servitutter pålagt i henhold til § 90, stk. 2, er offentlige servitutter omfattet af kommuneplanlovens § 38.

17°. Efter privatvejslovens § 30, jfr. §§ 33–34 (lovbekendtgørelse nr. 587 af 20. november 1975) kan vejmyndigheden forøge udlægsbredden for bestående veje og – af færdselshensyn – pålægge byggelinier. I forbindelse med vejudlæg, jfr. § 23, skal vejmyndigheden bl.a. påse, om der er behov for en oversigtsservitut, jfr. § 24, stk. 2, nr. 8. Vejmyndigheder foretager tinglysning af beslutningerne.

I de nævnte tilfælde foreligger der offentlige servitutter, der er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

18.° Servitutter i henhold til lov nr. 143 af 13. april 1938 om private vejrettigheder er offentlige servitutter, der er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

19°. Lufthavnsloven (lovbekendtgørelse nr. 381 af 10. juni 1969) indeholder i §§ 64–65 hjemmel for luftfartsvæsenet til at pålægge højdeservitutter. Efter § 64, stk. 1, har servitutten forrang i ejendommen, og den tinglyses på ejendommen efter anmodning fra lufthavnsvæsenet.

Der foreligger her offentlige servitutter, der er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

I en utrykt ØLK af 15. april 1975 tiltrådte landsretten en tinglysningsdommers afvisning af nogle grundejeres protest mod, at der var lyst højdeservitutter på deres ejendomme. Protesten skyldtes, at grundejerne mente, at Tune lufthavn var anlagt på ulovligt grundlag.

20°. Efter byfornyelseslovens § 28 (lov nr. 300 af 9. juni 1982) er et vedtaget gennemførelsesprojekt – der nærmest kan sammenlignes med et saneringsprojekt, jfr. *Bjarke Rasmussen* i JU 1984, side 9 f. – bindende for ejere og indehavere af rettigheder over ejendommen fra det øjeblik, de pågældende har fået meddelelse om vedtagelsen. Efter § 29 skal kommunalbestyrelsen pålægge private ejendomme, der omfattes af projektet, de »som følge heraf nødvendige servitutter om udlæg af fællesarealer og indretning af fællesanlæg for områdets bebyggelse og drift af de omhandlede fællesanlæg«. Servitutterne tinglyses ved kommunalbestyrelsens foranstaltning.

Servitutter efter § 29 er offentlige servitutter, og de er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

En kommune kan efter byfornyelseslovens § 59, stk. 1, give tilsagn om rentebidrag til indeksfinansiering af projekterede byfornyelsesarbejder. Efter § 60, stk. 2, er det et vilkår for udbetaling af rentebidrag til udlejningsejendomme, at der tinglyses en deklaration om, at kommunalbestyrelsen (Københavns Magistrat) skal godkende lejen efter forbedrings udførelse og senere lejeforhøjelser.

Servitutter efter § 60, stk. 2, er offentlige servitutter, der ikke er omfattet af kommuneplanlovens § 38, idet spørgsmål om lejens størrelse ikke kan reguleres i en lokalplan.

21°. Saneringslovens § 21, stk. 1, nr. 2 (lovbekendtgørelse nr. 89 af 24. februar 1981) indeholder en hjemmel til servitutpålæg, der svarer til byfornyelseslovens § 29, jfr. ovenfor 20°. Efter § 21, stk. 4, skal der ydes erstatning til en ejer, hvis en saneringsplan ikke medfører en

forøgelse af ejendommens leje- eller brugsværdi. Boligministeriet kan fastsætte vilkår om hel eller delvis tilbagebetaling af erstatningen, hvis ejendommens status ændres, og disse vilkår skal tinglyses som deklaration på ejendommen.

§ 21, stk. 4-deklarationer er offentlige servitutter, der ikke er omfattet af kommuneplanlovens § 38. Fra trykt taksationspraksis kan nævnes TK 3.59.

Rentesikringsdeklarationer i henhold til saneringslovens § 53 er ligeledes offentlige servitutter, der ikke er omfattet af § 38.

Saneringsloven ophæves fra den 1. januar 1985. Dog bevarer saneringsplaner, der er vedtaget inden udgangen af 1984, deres gyldighed.

22°. Efter byggelovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 152 af 15. april 1982) er betingelser, der knyttes til en tilladelse eller dispensation, bindende for ejere, og de har forrang i ejendommen. Kommunalbestyrelsen lader på den byggenes bekostning tinglyse betingelser, som angår benyttelse af eller anden rådighed over en ejendom eller dele af den.

Se til bestemmelsen ovenfor 7° om by- og landzonelovens § 10 med U 1973.355 V og *Lars Ramhøj* i Landinspektøren 1984, side 5 f.

I kommuneplanlovens § 47, stk. 7, findes en bestemmelse, der svarer til byggelovens § 27. Ved begge regelsæt opstår det spørgsmål, om »ejendom« kan udstrækkes til andre ejendomme end den byggenes, f.eks. naboens. I administrativ praksis har man – med rette – besvaret dette benægtende. I stedet må den byggende træffe aftale med sin nabo, således at denne gennem en servitut begrænser *sin* byggeret. Eksempel herpå er servitutter om »byggeretligt skel«. Servituten er omfattet af kommuneplanlovens § 36.

23°. Beslutninger om tilslutningspligt efter varmforsyningslovens kapitel 4 (lovbekendtgørelse nr. 542 af 6. oktober 1982) tinglyses på de berørte ejendomme ved kommunalbestyrelsens foranstaltning, jfr. § 17, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 98 af 19. marts 1982 om tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg.

Beslutningerne om tilslutningspligt må betragtes som offentlige servitutter, og de er omfattet af kommuneplanlovens § 38.

Peter Arnborg Andersen har i Fuldmægtigen 1982, side 74–75, orienteret om disse »varmeservitutter«. Arnborg Andersen peger på, at der i tilslutning til varmeservitutterne kan blive spørgsmål om servitutaftaler mellem grundejer og forsyningsselskabet. Disse servitutter kan være omfattet af kommuneplanlovens § 36.

24°. Servitutpålæg efter stærkstrømslovens § 10 ff. (lovbekendtgørelse nr. 669 af 28. december 1977) må grupperes som offentlige (ekspropriations-)servitutter, der er omfattet af kommuneplanlovens § 38. I praksis sker dette ved »mastedeklarationer«, der er reguleret ved en særlig landsaftale mellem landbrugsorganisationerne og Danske Elværkers Forening, jfr. KFE 1977, side 101, 1979, side 157, 1980, side 169, og 1982, side 166.

25°. Efter § 2, stk. 4, i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme (lovbekendtgørelse nr. 142 af 6. april 1982) er en beslutning om tvungen administration gyldig over for enhver. Huslejenævnet skal lade beslutningen tinglyse på ejendommen. Der foreligger en offentlig servitut, der ikke er omfattet af kommuneplanlovens § 38, idet spørgsmålet om tvungen administration ikke kan reguleres i en lokalplan.

KAPITEL V

SERVITUTTERS BORTFALD EFTER KOMMUNEPLANLOVEN

A. ALMINDELIGE BEMÆRKNINGER

1. Også kommuneplanlovens regler om servitutbortfald giver anledning til mange spørgsmål – og har vakt debat. De spørgsmål, der allerede forelå under byplanloven, er ikke alle løst og »kører« videre under kommuneplanloven.

Kommuneplanlovens bortfaldssystem er trestrengt, og en gennemgang af problemerne deler sig naturligt i en analyse af de tre bortfaldsveje, kommuneplanloven anviser: Automatisk bortfald efter § 31 (afsnit B), bortfald ved optagelse af en servitut i en lokalplan i henhold til § 18, stk. 1, nr. 16 (afsnit C), samt bortfald ved ekspropriation, kommuneplanlovens § 34 (afsnit D).

Kommuneplanloven tager ikke direkte stilling til to – praktisk anvendelige – bortfaldsveje, ophævelse af servituten ved aftale mellem den påtaleberettigede og ejeren af den tjenende ejendom, og bortfald i henhold til tinglysningslovens § 20. Med hensyn til bortfald ved aftale gælder som nævnt side 63, at kommuneplanlovens § 36 ikke som byggelovens § 4 omfatter servitutophævelse, og sådanne aftaler kan derfor indgås uden samtykke fra kommunalbestyrelsen. Nogle spørgsmål i relation til tinglysningslovens § 20 tages op nedenfor og i kapitel VI. Se i øvrigt *von Eyben* i Miljøret IV, side 350 f.

Privatvejslovens § 66 giver mulighed for at ophæve bl.a. servitutter om pligt til at deltage i vedligeholdelsen eller istandsættelsen af en privat fællesvej eller i betalingen af omkostningerne herved, der er mere end 20 år gamle. Se f.eks. KFE 1975, side 165, og 1982, side 178.

Hovedspørgsmålet ved bedømmelsen af servitutters bortfald efter kommuneplanloven bliver grænserne for den erstatningsfri regulering i § 18, stk. 1, nr. 16, og § 31. Med baggrund i problemernes delvis egenartede karakter har lovgivningsmagten i et vist omfang søgt at løse disse spørgsmål på grundlag af synspunkter, der er specielle i byplansammenhæng. § 31's indhold i servitutsammenhæng er ikke

nyt, og fortolkningen henter derfor en vis inspiration i teori og praksis også før kommuneplanloven. Den bortfaldssituation, der reguleres i § 18, stk. 1, nr. 16, er ny, og må ses i lyset af »byplanmæssige« synspunkter. Derimod må grænserne for ekspropriation af servitutter i henhold til § 34 bedømmes efter synspunkter, der har været drøftet og belyst i statsretlig – og senere tillige miljøretlig – teori og praksis i mange år.

Endelig har bortfaldssituationerne relation til samspillet mellem kommuneplanloven og tinglysningsloven. Dette spørgsmål – der tages op i kapitel VI – har i praksis givet større vanskeligheder, end det var forudsat ved kommuneplanloven.

2. De relevante bestemmelser har følgende indhold:

§ 18. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

...

...

16) ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af § 31.

§ 31. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i § 47.

§ 34. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Stk. 2. Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

Stk. 3. Ved ekspropriationens gennemførelse finder bestemmelserne i lov om offentlige veje § 45 og §§ 47–49 tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. En ekspropriationsbeslutning kan påklages til miljøministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre miljøministeren bestemmer andet. Ekspropriationsbeslutningen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i 1.–3. pkt.

§ 35. Taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje afgør spørgsmål om berettigelsen af krav efter §§ 32 og 33 og fastsætter erstatning for kommunens overtagelse af en ejendom efter §§ 32 og 33 og ekspropriation efter § 34.

De citerede bestemmelser lever – bortset fra § 18, stk. 1, nr. 16 – et dobbeltliv, idet de har betydning såvel i servitutsammenhæng som i

generel kommuneplanmæssig sammenhæng. § 18, stk. 1, nr. 16, tager, som det fremgår af ordlyden, kun sigte på servitutter og handler kun om servitutbortfald. § 31 angiver de generelle retsvirkninger af en vedtaget og offentliggjort lokalplan. Herved har bestemmelsen *bl.a.* betydning for stiftelsen af nye servitutter, jfr. side 46 f. Endelig er § 34 lovens generelle ekspropriationsbestemmelse, der også har virkning for servitutter.

B. KOMMUNEPLANLOVENS § 31 – SERVITUTBORTFALD

§ 31 indleder kommuneplanlovens kapitel 4 om lokalplaners retsvirkninger. Efter den offentlige bekendtgørelse må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanen, medmindre der opnås dispensation. Bestemmelsen er en videreførelse af byplanlovens § 10, stk. 2, hvorefter en byplan skulle respekteres af (bl.a.) »andre indehavere af rettigheder i ejendommene«, ligegyldigt hvornår disse rettigheder var erhvervet, jfr. herved den københavnske bygge-lovs § 38 og landsbygge-lovens § 51. I tilknytning hertil fandtes § 12, stk. 2, der afgav hjemmel til ekspropriation af servitutter.

Byplanlovens §§ 10, stk. 2, og 12, stk. 2, gav anledning til en del uenighed. Med hensyn til § 10, stk. 2, henvises til *Illum: Servitutter*, side 262 f., *samme* i Dansk Tingsret (1966), side 418 f. og 437, *F. Vinding Kruse* i JU 1957, side 471 ff., og TfR 1962, side 102 ff., særligt side 114–115, og *Christel Dalgaard*: JU 1961, side 638–642, *Meyer*: Ejendomsretten til støbeskeen, side 130 f., *Rud Nielsen* i Fast ejendoms regulering (1971), side 151 f., og *von Eyben*, sst., side 596, *Egon Larsen*: Erstatningsfrie Reguleringer, side 103 f. Med hensyn til § 12, stk. 2, henvises til *Rud Nielsen* i Fast ejendoms regulering (1971), side 164 f., *Bendt Andersen*, sst., side 288 f., og *samme* i Byggeret, side 119 f., *Tolstrup*: Landboret, side 260 f., UfR 1948.1024 H og UfR 1969.65.

Det er sjældent – også inden for juraen – at man i en debat møder så mange aktører og så mange retlige opfattelser, uden at man reelt når til klare konklusioner. Medvirkende var også, at Højesteret aldrig fik sådanne sager forelagt, at der herfra kunne drages konklusioner – navnlig var dommen i U 52.520 H, som *F. Vinding Kruse* tillægger stor vægt, så speciel i sit faktum, at heller ikke den kunne anses som det ledende præjudikat. Det er naturligvis tankevækkende, at kommuneplanloven viderefører sontringen mellem erstatningsfri

regulering og ekspropriation uden at tage knivskarp stilling til alle spørgsmål.

Uenigheden kan kort beskrives således:

Illum og *Dalgaard* fandt, at såvel byplanlovens som byggelovens regler kunne tages til indtægt for, at lovgiver havde ønsket en sondring mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation. Denne sondring indebar, at »byplanservitutter« (der var et snævrere begreb end servitutbegrebet i § 31) bortfaldt uden videre, hvis de var uforenelige med planen, medens ikke-uforenelige servitutter – navnlig rådighedsservitutter – måtte eksproprieres. *Vinding Kruse* gik ind for, at regelsættet generelt måtte læses i lyset af grundlovens § 73, og at tilsidesættelse af servitutter medførte erstatning efter de almindelige regler om ekspropriation. *von Eyben* og *Bendt Andersen* lå på linie med *Illums* opfattelse, men gav udtryk for visse modificerende synspunkter.

Den dom, der klarest tager stilling til rækkevidden af de nævnte bestemmelser, kom først flere år efter kommuneplanlovens ikrafttræden, nemlig en utrykt Vestre landsretsdom af 16. oktober 1981 (VL B 859/1980). Denne dom – der nærmest støtter *Frederik Vinding Kruse* – omtales udførligt nedenfor.

At der var nogen uklarhed omkring retstilstanden, kom også til udtryk i et – noget upåagtet – spørgsmål i forbindelse med folketingets behandling af lovforslag I. Som nedenfor omtalt blev det foreslået i § 27, stk. 2, i forslag I, at private servitutter, der som følge af § 27, stk. 1 (den nugældende § 31), kunne anses som umiddelbart bortfaldne som uforenelige med en lokalplan, kunne aflyses af tingbogen på grundlag af en erklæring fra kommunalbestyrelsen. Folketingsudvalget spurgte i den anledning, om dette var i overensstemmelse med gældende praksis.

Miljø- og justitsministeren svarede:

»Ifølge tinglysningslovens § 10, stk. 1, skal et dokument for at kunne tinglyses fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde på den pågældende måde. En servitut vil herefter kunne aflyses af tingbogen med samtykke fra den eller de påtaleberettigede. Herudover er der mulighed for, at en servitut kan udslættes af tingbogen i medfør af tinglysningslovens § 20. Ifølge § 20, stk. 1, skal tinglysningsdommeren udslutte rettigheder, der åbenbart er ophørt, og ifølge stk. 2 kan dommeren efter indkaldelse slette rettigheder, der må antages at have mistet deres betydning. Endvidere vil en servitut kunne udslættes på grundlag af en mortifikationsdom.

Et rundspørge til forskellige tinglysningskontorer har vist, at der formentlig ikke består nogen praksis på området, idet de pågældende tinglysningskontorer ikke er bekendt med, at kommunerne har begæret private servitutter, der må anses for bortfaldet som uforenelige med en byplan, aflyst af tingbogen. I givet fald ville de adspurgte tinglysningskontorer ikke aflyse servituttene, jfr. tinglysningslovens § 10, stk. 1, men henvise anmelderen til at indhente den eller de påtaleberettigedes samtykke eller at gå frem efter reglerne i tinglysningslovens § 20.

Justitsministeriet kan tiltræde disse synspunkter.

Det må herefter konkluderes, at reglen i § 27, stk. 2, ikke er i overensstemmelse med gældende praksis.«

I forarbejderne til § 31 udtales bl.a. følgende:

»... en lokalplans bindende virkning (er) udtrykt ved, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planen. Pligten vil påhvile enhver, offentlige myndigheder såvel som private borgere, og grundejere såvel som andre, der i egenskab af rettighedshavere over fast ejendom har eller kan få rådighedsret over en fast ejendom eller dele af en sådan. Det følger heraf, at eventuelle bestående tilstandsservitutter i realiteten bortfalder, hvis de er i strid med lokalplanen. Også dette svarer til gældende ret, jfr. byplanlovens § 12, stk. 2, jfr. § 10, stk. 2, og byggelovens § 51, stk. 1. Derimod fremgår det modsætningsvis af den foreslåede bestemmelse, at planen i sig selv ikke i øvrigt gør indgreb i bestående forhold.

...

På tilsvarende måde indeholder lovforslaget i § 34 en hjemmel for kommunalbestyrelsen til at foretage ekspropriation med henblik på virkeliggørelse af en lokalplan. Ekspropriation efter § 34 kan omfatte ikke blot arealer og bygninger, men også servitutter, der ikke som følge af § 31 er umiddelbart bortfaldet ved lokalplanens bekendtgørelse. Også herved er lovforslaget i overensstemmelse med gældende ret, jfr. navnlig byplanlovens § 12, stk. 2.«

Disse forarbejder tages op straks nedenfor. Det er vigtigt indledningsvis at mærke sig, at servitutter i § 31-sammenhæng indtager en særstilling; dette har til gengæld medført, at spørgsmålet om servitutters (automatiske) bortfald ofte er blevet sammenblandet med spørgsmålet, om en lokalplan kan gribe ind i bestående forhold. Der er tale om to forskellige spørgsmål, jfr. i stiftelsessammenhæng ovenfor side 51. Den almindelige regel er – som udtrykt i motiverne – at en lokalplan ikke kan gribe ind i bestående forhold. Er der behov herfor, må der skrides til ekspropriation. Problemstillingen formuleres ofte således, at en lokalplan – som en byplan – ikke kan instituere handlepligter. Undtaget herfra er tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen. Fra de citerede lovmotiver må således særligt mærkes ordene *i øvrigt*.

Forskellen kan enkelt udtrykkes i følgende eksempel:

ex. I. En lokalplan fastsætter for et område, hvor der bl.a. ligger en fabrik, at området skal udlægges til villabebyggelse. For ejeren af fabrikken indtræder der ingen handlepligter eller forandringer. Han kan fortsætte sin virksomhed. Først når der foreligger en ændret anvendelse, indtræder lokalplanens retsvirkninger, se f.eks. UfR 1980.30 H, og *Ole Christiansen* i JU 1981, side 273 ff.

ex. II. På en ejendom er lyst en servitut, hvorefter ejendommen kun må anvendes til almindelig beboelse. Der gennemføres nu en lokalplan med det indhold, at området udlægges til industri. – Således som § 31 er tilsigtet anvendt, bortfalder servituten som værende uforenelig med lokalplanen.

I en taksationskendelse, refereret i KFE 1978, side 112, blev en fredningserstatning fastsat under hensyn til, at en servitut ikke er bortfaldet ved gennemførelsen af en bygningsvedtægt, der henførte en ejendom til et sommerhusområde. Efter servituten måtte arealet kun anvendes til landbrugsdrift, og salg af byggegrunde og opførelse af sommerhuse til udlejning måtte ikke finde sted. Såvel boligministeriet som Overfredningsnævnet udtalte, at servituten ikke var bortfaldet, idet bygningsvedtægten ikke gav pligt til opførelse af sommerhuse i området. Dette blev tiltrådt af taksationskommissionen.

I kommentaren, side 197, nævnes som eksempel, at der næppe foreligger uforenelighed, hvis *planen* udlægger et areal til parcelhusbebyggelse, medens en *servitut* forbyder bebyggelse. Der peges på, at planen ikke er til hinder for en fortsættelse af den hidtil lovlige brug af ejendommen. Se hertil *Ramhøj* og *Lyng Andersen* i Landinspektøren 1980, side 34. Som dér fremhævet bygger det nævnte eksempel i kommentaren og taksationskendelsen på en sammenblanding af problemet »handlepligt« med spørgsmålet om »forenelighed«, og § 31 gøres indholdsløs i bortfaldssammenhæng ved denne sammenblanding.

§ 31 rejser navnlig følgende spørgsmål:

- a. Hvilke typer af servitutter omfatter § 31?
- b. Hvilke situationer tager bestemmelsen sigte på?
- c. Hvorledes konstateres uforeneligheden mellem plan og servitut?
- d. Hvorledes aflyses servituten?
- e. Hvorledes er samspillet mellem § 31 og § 18, stk. 1, nr. 16? (jfr. under C).

a. § 31 omfatter alene *tilstandsservitutter*. Dette støttes af bestemmelsens forhistorie, de tidligere nævnte forarbejder til § 31 og endelig af sammenhængen med § 18, stk. 1, nr. 16. Denne bestemmelse omfatter efter sit indhold kun tilstandsservitutter og finder anvendelse, efter at § 31-prøvelsen om servitutforenelighed er foretaget, smh. ordene »hvis servitутten ikke vil bortfalde som følge af § 31«. Det må på denne baggrund forkastes, at også rådighedsservitutter kan bortfalde efter § 31, cfr. *Carstensen* hos *Illum*: Dansk Tingsret (1976), side 622, og *Friis Jensen*, Miljøret IV, side 144. Det er i denne sammenhæng uden betydning, at det kan være noget vanskeligt at se de reale grunde til at gøre forskel på de to servituttyper. I § 31 måtte det dog kræve klar hjemmel, hvis rådighedsservitutter skulle være omfattede.

Det er derfor overflødigt, når planstyrelsen i Vejledning 6/1979, side 11, anfører, at det »formentlig« kun er tilstandsservitutter, der fortrænges efter § 31, og den slags udtryk har ikke deres rette plads i en vejledning af den omhandlede karakter.

§ 31 må antages alene at omfatte *private* servitutter. Dette var tilfældet under byplanloven, og kommuneplanloven har ikke gjort forskel heri, jfr. *kommentaren*, side 282. Forarbejderne til § 31 udtaler sig ikke om spørgsmålet, men resultatet har støtte i forarbejderne til § 18, stk. 1, nr. 16, der overalt taler om »private« servitutter.

Det havde også her været rigtigst, at der var taget klar stilling til spørgsmålet. Resultatet må imidlertid – foruden af sammenhængen med § 18, stk. 1, nr. 16 – følge af, at en lokalplan – som en byplan – ikke kan træffe bestemmelser, der strider mod den almindelige lovgivning. De grænsetilfælde, der kunne tænkes at foreligge, ville være servitutter, der er pålagt af en ejer efter aftale med en offentlig myndighed, der har varetaget et offentligt formål. Hertil kommer, at kommuneplanloven selv bygger på det princip, at vedtagelse af en lokalplan kræver enighed mellem kommunalbestyrelsen og vedkommende myndighed og planens indhold, jfr. § 26 f. Se nu også *Lars Ramhøj* i *Landinspektøren* 1984, side 2.

§ 31 omfatter kun servitutter, der er pålagt ved aftale, og ejerservitutter. Derimod falder servitutter, der er pålagt ved testamente, uden for bestemmelsen. I disse tilfælde kræves til servitutophævelse justitsministerens tilladelse i henhold til arvelovens § 69.

b. Spørgsmålet, hvilke situationer § 31 tager sigte på, er udførligt behandlet i folketingsudvalgets betænkning over kommuneplanlov-

forslaget. I bemærkningerne – i øvrigt til § 18, stk. 1, nr. 16 – udtales bl.a. følgende:

»I praksis kan det være vanskeligt at afgøre, om en privat servitut er uforenelig med den offentligretlige vedtægt eller plan og derfor er bortfaldet.

Der findes vel oplagte tilfælde som f.eks. en privat servitut, der forbeholder et område for villabebyggelse, og en senere byplanvedtægt, hvorefter der i området kun må opføres industribebyggelse. I dette eksempel er servitutten klart uforenelig med byplanvedtægten, fordi det er udelukket at opfylde begge regelsæt samtidig, og servitutten vil derfor bortfalde. Usikkerheden opstår derimod i de mere almindelige forekommende tilfælde, hvor udformningen af den offentligretlige bestemmelse ikke fremkalder en sådan uforenelighed med den ældre servitut, at ikke begge regler kan opfyldes samtidig. Hvis f.eks. en privat villaservitut begrænser længden af en garage i naboskel til 4 m, medens en byplanvedtægt udtaler, at garager i naboskel kan have en længde af indtil 8 m, vil begge regler være opfyldt, når garagen ikke bliver længere end 4 m. En uforenelighed i den anførte snævre betydning af ordet foreligger derfor ikke.

I praksis har man været meget tilbageholdende med at statuere uforenelighed uden for oplagte tilfælde som f.eks. det ovenfor nævnte, selv om servitutten var i strid med byplanvedtægtens formål eller hensigt. Ældre private servitutter om villabebyggelse kan meget vel indeholde bestemmelser, som ikke stemmer overens med nutidens synspunkter på bebyggelsesregulering, men som ikke tør betegnes som klart uforenelige med en tidssvarende byplanvedtægt.«

Det er naturligvis en svaghed ved fortolkningen af § 31, at den tilsigtede løsning af et vigtigt spørgsmål ikke med tydelighed fremgår af lovteksten – nogle vil hævde, at det slet ikke fremgår, smh. *Carstensen* hos *Illum*, side 623 – og at løsningen skal søges i motiverne. Overvinder man denne hurdle, er systemet i § 31 følgende: Der udarbejdes et lokalplanforslag efter den sædvanlige procedure. Kommunen *kan* (og *bør*) gennemgå de servitutter, der hviler på ejendommene i det område, der er under planlægning. Det kan være et omfattende arbejde specielt i byområder, men det er der ikke noget at gøre ved. Hvis kommunen foretager disse undersøgelser, må kommunen overveje, om

- 1) servitutten ville bortfalde efter § 31, *eller*
- 2) servitutten bør optages i lokalplanen i henhold til § 18, stk. 1, nr. 16, *eller*
- 3) servitutten bør eksproprieres, jfr. § 34, *eller*
- 4) servitutten kan leve side om side med planen – begge kan opfyldes.

- 5) Kommunen har altid mulighed for at søge servituttens ophævet ved aftale med den påtaleberettigede.

Tilfælde 4) og 5) giver ikke anledning til omtale her, medens 3) behandles under D. I 2) opstår en række spørgsmål, der behandles under C. Tilbage bliver den bedømmelse, at servituttens vil bortfalde efter § 31.

Hovedkriteriet ved bortfald efter § 31 er, at der skal være *uforenelighed* mellem lokalplan og servitut. Er det muligt at opfylde både planen og servituttens indhold, jfr. eksemplet fra forarbejderne om garagelængde i naboskel, foreligger der ikke uforenelighed. Det gælder tilsvarende, at uforenelighedsbedømmelsen må foretages i forhold til hver af servituttens bestemmelser. Dette er af betydning, fordi en række servitutter regulerer flere (og forskelligartede) spørgsmål. Samme synspunkt må gælde ved fortolkningen af § 18, stk. 1, nr. 16.

Kommentaren, side 280, og *Martensen* i *Landinspektøren* 1977, side 377, er i overensstemmelse med det anførte.

Det må imidlertid vurderes, hvad der nærmere forstås ved begrebet *uforenelighed*. Der kan her være tale om *indholdsforenelighed*, d.v.s. at en grundejer ikke både kan opfylde planens regler og servituttens bestemmelser, og *formålsuforenelighed*. I sidstnævnte tilfælde er der uforenelighed mellem servituttens bestemmelser og *formålet* med vedkommende lokalplan.

Der er betydelig forskel på disse begreber. For det første må det historisk holdes for øje, at byplanloven *ikke* hjemlede servitutbortfald, blot fordi der forelå en konflikt med byplanvedtægtens *formål*. Ønskede man servitutbortfald, måtte man skride til ekspropriation. Dette princip er senest fastslået i en utrykt Vestre landsretsdom af 16. oktober 1981 (VL nr. B 859/1980), der kommenteres senere. Afgørende er imidlertid, at indholdsuforeneligheden principielt kan afgøres ud fra en teknisk/juridisk vurdering, der i visse tilfælde kan være vanskelig, men som ved en kombination af geografiske, tekniske og matrikelmæssige synspunkter og en direkte læsning af de to tekster (plan og servitut) kan foretages uden at inddrage de ofte mere svævende synspunkter, der må inddrages ved vurderingen af, om der foreligger formålsuforenelighed. En basal forskel på de to begreber er, at en § 31-bedømmelse principielt skal kunne foretages,

uden at man inddrager de (plan-)politiske synspunkter, anvendelsen af § 18, stk. 1, nr. 16, medfører. Det forekommer ikke klart, at det er »lettere at konstatere, om en servitutbestemmelse strider mod formålet med en lokalplan«, smh. side 11 i Vejledning 6/1979 om servitutter, end at foretage en § 31-prøvelse.

Der foreligger ikke uforenelighed, hvis begge regelsæt kan opfyldes. Kræver servituten f.eks. en facadelængde på 8 meter, og lokalplanen en facadelængde på mindst 6 meter, kan grundejeren jo opfylde begge – servitutts krav er blot større end lokalplanens. Ved det modsatte eksempel foreligger der derimod uforenelighed, og servituten vil bortfalde efter § 31.

En servitut, der fastsætter en mindstegrundstørrelse på 2.000 m², bortfalder ikke, selv om lokalplanen fastsætter en mindstestørrelse på 1.500 m². Ved at overholde det »strengeste« krav opfyldes både servitut og lokalplan, jfr. Vejledning 2/1976, side 45, og Vejledning 6/1979, side 11.

§ 31 omfatter *indholdsuforenelighed*, jfr. nærmere under c.

c. Kommuneplanloven bygger på det system, at en uforenelig servitut bortfalder *automatisk* ved lokalplanens offentliggørelse. Der kan ske aflysning af servituten i tingbogen – hvilket bør ske af ordensmæssige grunde – men dette er ikke et krav. Servituten er bortfaldet. Den kan ikke gøres gældende af den påtaleberettigede, og den kan naturligvis ikke gøres gældende af kommunalbestyrelsen i henhold til kommuneplanlovens § 37. På en tvangsauktion kan der ses helt bort fra servituten.

§ 31 tager ikke direkte stilling til tidspunktet for servitutts bortfald. Valget står mellem lokalplanens offentliggørelse og det tidspunkt, hvor planen skal realiseres. Da § 31 giver prioritet til den offentligretlige regulering, må det førstnævnte tidspunkt foretrækkes. Dette får til følge, at retssager om servitutts bortfald fra den servitutberettigedes side må rettes mod kommunalbestyrelsens side og ikke mod ejeren af den faste ejendom. Problemstillingen accentuerer dog behovet for en tydeligere afklaring af servitutts bortfald.

Det volder ingen vanskeligheder at skitsere det automatiske bortfald på det teoretiske plan. Problemerne er langt større i det praktiske liv. I modsætning til § 18, stk. 1, nr. 16, gælder der ikke noget krav om underretning til den servitutberettigede, og hvor ejeren af den

tjenende ejendom normalt vil få kendskab til lokalplanen, er det ikke givet, at dette vil gælde den servitutberettigede.

I lovforslag I fandtes i tilknytning til § 27, stk. 1 (den nugældende § 31), en bestemmelse i stk. 2, hvorefter private servitutter, der som følge af (§ 31) kunne anses som umiddelbart bortfaldne som uforenelige med en lokalplan, kunne aflyses fra tingbogen på grundlag af kommunalbestyrelsens erklæring herom. Det udtaltes i forarbejderne, at bestemmelsen skulle tydeliggøre indholdet af (§ 31), d.v.s. at bestemmelsen skulle læses som en regel, hvorefter uforenelige servitutter bortfaldt uden ekspropriation.

Bestemmelsen blev ikke gentaget i lovforslag II, og det fremgår ikke af forarbejderne til dette lovforslag, hvad man har lagt vægt på. Det oplyses i *kommentaren*, side 299, at udeladelsen skyldes betænkelighed ved, at kommunalbestyrelsen skulle være legitimeret til at forlange aflysning af tingbogen, uden at de servitutberettigede blev underrettet. Dette synspunkt bærer dog efterrationaliseringens præg, og det forekommer ikke velgenemtænkt. Man havde mulighed for at præcisere § 31's indhold, og reglen i § 23, stk. 2 – der kun omfatter § 18, stk. 1, nr. 16 – kunne uden vanskelighed være affattet således, at den tog højde for begge bortfaldssituationer. Når man endelig stiller forslag om – og vedtager – en så vidtgående løsning, som § 31 indebærer, stilles kommunerne langt dårligere ved udeladelsen af det nævnte stk. 2.

Spørgsmålet om automatisk bortfald efter § 31 og bortfald ved lokalplan efter § 18, stk. 1, nr. 16, er principielt noget andet end spørgsmålet om aflysning fra tingbogen. Kommuneplanloven er udformet således, at servitutterne *er* bortfaldet ved lokalplanens offentliggørelse (både i § 31- og i § 18-relationen), d.v.s. at §§ 18 og 31 giver en materiel løsning, og aflysning fra tingbogen er herefter kun en ordensforskrift. I praksis har forholdene udviklet sig noget anderledes, således at tinglysningsleddet reelt er blevet »bagstopper« for gennemførelsen af planen.

Spørgsmålet om *konstateringen* af, om der foreligger uforenelighed mellem plan og servitut, var fremme i en afgørelse, refereret i U 1979.643 VLK. Direkte handler afgørelsen om byplanlovens § 10, stk. 2, men netop fordi kommuneplanlovens § 31 opretholder den hidtidige retstilstand, er afgørelsen af betydning ved bedømmelsen af § 31. En kommune begærede en servitut om ubebyggelighed afløst under henvisning til en endelig vedtaget byplanvedtægt, hvori en del af det servitutbelagte område blev udlagt til åben og lav boligbebyggelse. Vestre landsret fastslog imidlertid under tinglysningskæremålet, at det ikke med fornøden sikkerhed kunne fastslås under tinglysningen, at servituten var bortfaldet som følge af byplanlovens bestemmelser.

Afgørelsen er kommenteret i Landinspektøren 1980, side 34 f., af

Lars Ramhøj og Lennart Lyng Andersen. Det fremhæves her, at afgørelsen ikke er uforenelig med den gældende praksis på tinglysningsområdet, hvorefter der som hovedregel ikke påhviler tinglysningsdommeren en egentlig materiel prøvelsespligt. Heroverfor står imidlertid, at det er vanskeligt at forestille sig en mere oplagt uforenelighedssituation end den, der forelå i 1979-sagen. Konsekvensen er, at der stilles overordentlig store krav til den dokumentation, der er fornøden i forbindelse med aflysning af uforenelige servitutter, og kendelsen lægger op til, at dommeren kan forlange spørgsmålet om uforenelighed afklaret gennem et søgsmål, inden aflysningsbegæringen tages til følge, medmindre kommunen har fået den påtaleberettigede overbevist om, at der foreligger uforenelighed.

U 1979.643 VLK kritiseres af *von Eyben* i *Miljøret* (1980), side 144, hvor det fremhæves, at sagen ikke kunne oplyses yderligere eller oplyses bedre: Der manglede kun en stillingtagen.

Tinglysningskendelsen tog således ikke stilling til, om servituten var bortfaldet på grund af uforenelighed med byplanvedtægten. Efter henvendelse fra kommunen svarede planstyrelsen i skrivelse af 23. april 1979, at servitutbestemmelsen om ubebyggelighed efter styrelsens opfattelse var uforenelig med byplanvedtægten, men at man ikke kunne henvise til retsafgørelser. Det fremgår også af sagen, at der under behandlingen af byplanvedtægten var rejst indsigelse fra den servitutberettigedes side, men at kommunen og miljøministeriet havde afvist indsigelsen. Kommunen anlagde derfor et anerkendelsessøgsmål mod den servitutberettigede for at opnå en afklaring af dette materielle spørgsmål. Spørgsmålet blev afklaret ved en utrykt Vestre landsretsdom af 16. oktober 1981 (V.L. B 859/1980), hvor retten udtalte følgende:

»Servituttens bestemmelse om forbud mod bebyggelse kan opfyldes uden at krænke bestemmelserne i byplanvedtægten, der ikke pålægger nogen pligt til bebyggelse. Det findes – også under hensyn til de oplysninger om praksis efter byplanloven, der er indeholdt i forarbejderne til kommuneplanloven, jfr. Folketings Tidende 1974/75 (2. samling), tillæg B, sp. 675–676 – overvejende betænkeligt at statuere, at byplanlovens § 10, stk. 2, med den klarhed, der må kræves ved erstatningsfrie reguleringer, hjemler bortfald af servitutter, alene fordi disse er i strid med byplanvedtægtens formål eller hensigt. Sagsøgtens frifindelsespåstand tages derfor til følge.«

Dommen er kommenteret i Landinspektøren 1982, side 98 f., af *Lars Ramhøj* og *Lennart Lyngé Andersen*. Det antages her – i modsætning til landsretten – at der forelå indholdsuforenelighed, og – som ovenfor nævnt – at man næppe kan tænke sig en mere klar uforenelighed. Det påvises samtidig, at det er vanskeligt i den anførte henvisning til forarbejderne at finde støtte for landsrettens opfattelse. Heri tilkendegives, at »private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter bortfalder samtidig med vedtægtens ikrafttræden«, og at et »oplagt tilfælde« foreligger med »en privat servitut, der forbeholder et område for villabebyggelse, og en senere byplanvedtægt, hvorefter der i området kun må opføres industribebyggelse« – d.v.s. uforenelighed af samme karakter som i retssagen.

Kommunen indbragte herefter sagen for Vejtaxationskommissionen for Vejle amt, jfr. kommuneplanlovens §§ 34–35, efter at kommunen i januar 1983 havde truffet ekspropriationsbeslutning. I sin kendelse af 26. august 1983 udtalte kommissionen, at servituten indeholdt en herlighedsværdi for den herskende ejendom, og man tillagde servituthaver en erstatning på 60.000 kr., svarende til 5% af en skønnet værdi af ejendommen.

Denne afgørelse er kommenteret af *Lars Ramhøj* og *Lennart Lyngé Andersen* i Landinspektøren 1984, side 52 f.

Afgørelsen – der som nævnt direkte vedrører byplanlovens § 10, stk. 2, men som med sin henvisning til kommuneplanlovens motiver synes at have langt vidererækkende perspektiver – giver anledning til overvejelser, om man ved affattelsen af § 31 nåede den retstilstand, man ønskede. Dette spørgsmål tages op nedenfor under C og i kapitel VII.

I en enkelt sag synes § 31 at spille en vis rolle, jfr. utrykt Ballerup rets dom af 24. april 1980 (B.s. 3881/79). I 1948 blev en stamparcel pålagt en servitut, hvorefter der efter udstykning på hver parcel kun måtte opføres én beboelsesbygning med højst 2 lejligheder og ikke med mere end kælder, stue og udnyttet tagetage. På hver parcel måtte der kun bygges en garage til en enkelt personvogn samt nødvendige udhuse. I 1978 vedtog kommunalbestyrelsen et forslag til lokalplan, der bl.a. omfattede stamparcellens område. Planens formål var »at fastholde områdets anvendelse til boligbebyggelse med fritliggende enfamiliehuse«. Planen fastsatte en mindste grundstørrelse på 700 m². I planens § 9, stk. 2, var bestemt, at servituten fra 1948 skulle aflyses.

Efter forgæves forhandlinger mellem grundejerforeningen og kommunen vedtog kommunalbestyrelsen planen, idet man dog lod § 9, stk. 2, udgå. Under retssagen oplyste kommunen, at dette skete af »tinglysningstekniske« årsager.

Efter at grundejerforeningen havde bragt i erfaring, at et selskab planlagde udstykning i overensstemmelse med lokalplanen, anlagde man under henvisning til servitutten fra 1948 sag mod selskabet.

I dommen udtales bl.a.:

»Retten finder, at lokalplanens pkt. 9, stk. 2, hvormed sagsøgeren har været bekendt siden forslaget offentliggørelse, må anses som een i medfør af kommuneplanlovens § 18 truffen bestemmelse om ophævelse af pkt. a i deklarationen som stridende mod, hvad der efter en samlet vurdering har været lokalplanens formål. Der ses ikke at kunne tillægges planens tinglysning selvstændig betydning med hensyn til gyldigheden af de vedtagne bestemmelser, der efter kommuneplanlovens § 31, jfr. § 30, har haft virkning fra bekendtgørelsestidspunktet.

Da det endvidere tiltrædes, at planens gennemførelse ikke medfører et indgreb i grundejernes ejendomsret, der kan henføres under grundlovens § 73, vil sagsøgte være at frifinde for den af sagsøgeren nedlagte påstand.«

Det er meget vanskeligt at tillægge dommen præjudikatsværdi, navnlig fordi der sker en sammenblanding af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16, og § 31. Det kan ikke være holdbart at anvende nr. 16, når servitutten rent faktisk er taget ud af den endelige (og vedtagne) tekst, og dommen er herefter mest egnet til at illustrere de problemer, kommuneplanloven har rejst i bortfaldssammenhæng.

Spleth kritiserer i U 1979 B, side 48, at § 31 i servitútbortfaldssammenhæng er uklart formuleret. *Spleth* synes imidlertid at acceptere forarbejdernes forudsætning om, at bestemmelsen afgiver hjemmel til servitútbortfald. Derimod er han stærkt kritisk over for § 18, stk. 1, nr. 16, jfr. under C.

Kommentaren, side 278 f., og *von Eyben* i *Miljøret* (1980), side 143–144, er i det væsentlige i overensstemmelse med teksten, *Kommentaren* nævner en skrivelse af 6. november 1978 fra planstyrelsen, der tages til indtægt for, at en afholdsservitut, hvorefter der ikke må udskænkes spiritus, ikke kan bringes til ophør efter § 31. Denne afgørelse har næppe støtte i planstyrelsens senere praksis, jfr. eksempler under gennemgangen af § 18, stk. 1, nr. 8, i kapitel II.

d. Med hensyn til samspillet med tinglysningsloven henvises til kapitel VI.

C. BORTFALD EFTER KOMMUNEPLANLOVENS § 18, stk. 1, nr. 16

1. I § 18's opregning af emner, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, indgår som nr. 16 en bestemmelse om servitut-

bortfald. Denne bestemmelse blev indsat under folketingets behandling af lovforslag II.

Som nævnt under gennemgangen af § 31 indeholdt lovforslag II ikke en udtrykkelig bestemmelse, der gav kommunerne hjemmel til at kræve uforenelige servitutter afløst fra tingbogen. Under folketingsbehandlingen blev det imidlertid fremhævet, at man i praksis havde været meget tilbageholdende med at statuere uforenelighed, »selv om servituten var i strid med byplanvedtægtens formål eller hensigt«. Miljøministeren stillede derfor ændringsforslag, således at § 31 blev suppleret med en bestemmelse, der giver kommunerne mulighed for under udarbejdelsen af en lokalplan udtrykkeligt at tage stilling til, om en servitut bør ophæves.

2. Loven begrænser udtrykkeligt bestemmelsens anvendelsesområde til *tilstandsservitutter*. Nr. 16 er den eneste bestemmelse i kommuneplanloven, der udtrykkeligt tager stilling til, hvilken servituttype bestemmelsen omfatter, jfr. den generelle drøftelse i kapitel I.

Reglen suppleres i § 23, stk. 2, med en pligt for kommunerne til så vidt muligt at underrette de påtaleberettigede. Denne pligt omtales i forarbejderne som en regel, hvorefter kommunalbestyrelserne ikke skal foretage omfattende undersøgelser af, hvem der er påtaleberettigede, hvis dette ikke fremgår af servituddokumentet, ligesom der alene skal udfoldes rimelige anstrengelser med hensyn til de pågældendes adresser.

Underretningen skal oplyse om fristen efter § 24 til at fremsætte indsigelser, § 23, stk. 3, ligesom underretningen skal ledsages af en beskrivelse af lokalplanforslaget og dets retsvirkninger, stk. 4.

Indsigelser skal indsendes til kommunalbestyrelsen inden en frist, der fastsættes af denne – dog mindst to måneder fra offentliggørelsen, jfr. § 24.

Når henses til reglens formål må det kræves, at kommunerne udfolder bestræbelser for at finde den eller de berettigede. Reglen udgør en vigtig mulighed for de påtaleberettigede til under offentlighedsproceduren at varetage deres interesser. Under alle omstændigheder må kommunen efterse tingbogen og akten. Bestemmelsens udformning giver dog kommunerne et spillerum. I Landinspektøren 1979, side 405 f., oplyser *Jørgen Pedersen m.fl.*, at underretningen typisk sker ved, at kommunen indhenter adresser fra det kommuna-

le ejendomsdataregister, eventuelt BBR-register eller folkeregister. Forfatterne oplyser, at hvis disse forsøg er forgæves, foretages normalt ikke yderligere. Dette forekommer fuldt forsvarligt.

Der foreligger ikke afgørelser, der belyser rækkevidden af § 23, stk. 2. Dette tyder på, at der udfoldes bestræbelser for at finde den påtaleberettigede. Noget andet er, at bestemmelsen i enkelte tilfælde sætter kommunen på en næsten umulig opgave. Et vigtigt spørgsmål i den almindelige servitutret er f.eks. læren om den gensidige påtaleret, jfr. *von Eyben* i *Miljøret* (1980), side 197, med yderligere henvisninger. Når man ser, hvilke vanskeligheder dette spørgsmål har rejst, kan det naturligvis ikke kræves, at en kommune foretager større undersøgelser af dette spørgsmål. Tilsvarende vanskeligheder kan der være ved ældre dokumenter.

§ 18, stk. 1, nr. 16, må begrænses til *private* tilstandsservitutter. Dette har støtte i forarbejderne og er i overensstemmelse med § 31. Begrebet »privat« dækker også de tilfælde, hvor en kommunalbestyrelse er indsat som påtaleberettiget. Se om spørgsmålet *Lars Ramhøj* i *Landinspektøren* 1984, side 2.

3. Ordlyden af nr. 16 lægger op til et nærmere samspil med § 31. Bestemmelsen kan læses som en subsidær hjemmel til servitutbortfald, men denne læsning dækker ikke bestemmelsens fulde område. I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan må kommunen overveje, om en given servitut vil bortfalde automatisk efter § 31. Som nævnt omfatter denne bestemmelse bortfald på grund af indholdsfarenelighed. Nr. 16's ordlyd lægger op til, at anvendelsen af nr. 16 først overvejes, når § 31-prøvelsen er foretaget. Da § 31 – ikke mindst med baggrund i U 1979.643 VLK – ikke virker efter hensigten, kan der ikke være afgørende betænkeligheder ved, at en kommune søger »tvivlsomme« servitutter, d.v.s. tilstandsservitutter, der ikke med sikkerhed bortfalder efter § 31, fjernet ved en lokalplan. Denne fremgangsmåde indebærer også den fordel, at den servitutberettigede normalt inddrages i lokalplanproceduren, jfr. kommuneplanlovens § 23, stk. 2, og derved får mulighed for at gøre indsigelse mod forslaget og eventuelt rejse sag ved domstolene, jfr. §§ 24 og 49.

Lars Ramhøj og *Lyng Andersen* anbefaler på baggrund af U 1979.643 VLK i *Landinspektøren* 1980, side 35–36, og 1982, side 100, at § 18, stk. 1, nr. 16, anvendes i videst muligt omfang, også i tilfælde hvor kommunen mener, at servitutten er bortfaldet efter § 31.

Nr. 16 indeholder endvidere det selvstændige anvendelsesområde, at en servitut kan bortfalde på grund af *formålsuforenelighed*, jfr. Folketingstidende 1974/75, tillæg B, sp. 675, og *kommentaren*, side 198–199. Formålsuforenelighed foreligger, hvor en servitut strider mod en lokalplans formål eller hensigt. Bestemmelsen lægger herved op til spørgsmål, der retligt kan være meget vanskelige at håndtere.

I debatten omkring nr. 16 har man bl.a. været inde på, at den servitut, der slettes i henhold til nr. 16, in concreto skal kunne optages i en lokalplan. Dette spørgsmål kendes fra drøftelsen af § 36. *von Eyben* i *Miljøret* (1980), side 144, henviser til, at ordlyden i nr. 16 (... være i strid med en lokalplans *formål*) nok er et vidt begreb, men at bestemmelsen formentlig ikke kan anvendes på andre servitutter end de, der kunne være optaget i en lokalplan. Servitutter, der pålægger en handlepligt, f.eks. en oliegrundbyrde, anses for at falde uden for bestemmelsen, selv om lokalplanens formål er at etablere et fjernvarmeanlæg. (Eksemplet er af de grunde, der er nævnt i kapitel II, ikke velegnet, idet kommuneplanloven ikke omfatter grundbyrder.) *Henrik Schultz og Vorstrup Rasmussen* i *Justitia* 1978/3 er på linie hermed. Med hensyn til den kommunale praksis oplyses side 71–73, at bestemmelsen af kommunerne anvendes som bortfaldsgrundlag for servitutter, der klart er bortfaldet efter § 31, dels som udrensningsadgang for forældede servitutter, f.eks. med tidsbegrænsning. *Bendt Andersen* og *Ole Christiansen* går i *kommentaren*, side 196, ind for, at ikke alene servitutter, der kunne være optaget som bestemmelser i en lokalplan, omfattes af nr. 16. Anvendelsesområdet for nr. 16 er efter disse forfattere »planlægningsrelevante tilstandsservitutter«, i hvilken forbindelse der henvises til, at § 18, stk. 1, nr. 16, efter sin ordlyd forudsætter et selvstændigt anvendelsesområde i forhold til § 31. Som eksempel nævnes side 199 en privat servitut, der bestemmer, at ejendommen kun må anvendes som restaurationsvirksomhed, medens lokalplanen bestemmer, at området skal udlægges til centerformål. Ifølge *Andersen* og *Christiansen* kan kommunalbestyrelsen ophæve servituten i henhold til nr. 16, hvis dette findes ønskeligt af hensyn til en større fleksibilitet i indretningen af centret, hvorimod servituten ikke kunne optages i en lokalplan (på grund af detaljeringsgraden, min bem.).

Planstyrelsen har givet udtryk for den samme opfattelse i en utrykt skrivelse af 14. september 1978. Efter servituten måtte der ikke drives landbohjem eller andre bevarthninger af nogen som helst art på en ejendom. I forslaget til lokalplan var fastsat, at området kun skulle anvendes til bolig- og erhvervsformål, bl.a. hoteller og restauranter.

Spleth udtaler i U 1979 B, side 48, at nr. 16 indebærer en »betænkelig udvidelse af kommunalbestyrelsens beføjelser«. Kritikken går navnlig på, at forarbejderne til nr. 16 ikke overvejer de eventuelle erstatningsretlige spørgsmål.

Det kan tiltrædes, at bestemmelsen i nr. 16 ikke giver holdepunkter for, at det »snævre anvendelsesområde« (ovf. kapitel II) har betydning ved bedømmelsen af nr. 16's rækkevidde. Det synspunkt, at en

lokalplan ikke kan pålægge en handlepligt, kan som nævnt ikke tages til indtægt ved fortolkningen af § 31 og § 36, og det samme må gælde her, jfr. side 99. Det markante ved *Spleths* argumentation er navnlig, at han ikke tillægger det afgørende betydning, at byplanloven – og nu kommuneplanloven – bygger på en sondring mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation, og at det er forudsat i bemærkningerne til § 18, stk. 1, nr. 16, at bortfald i henhold til nr. 16 skulle være erstatningsfri. Fremtidens praksis kan meget vel vise sig at give støtte til *Spleths* synspunkt, men det kræver, at nogle sager indbringes for domstolene.

Kommentarens synspunkt, hvorefter nr. 16 (foruden § 31-tilfælde) omfatter planlægningsrelevante servitutter, er formentlig det synspunkt, der er det bedst stemmende med lovens intentioner, selv om begrebsdannelsen ikke præges af tilstrækkelig klarhed. Hvad er planlægningsrelevant, og hvad er ikke? Begrebet giver kun *konkret* information, d.v.s. at afgørelsen af, om noget er planlægningsrelevant eller ej, i det væsentlige kun har gyldighed for den konkrete sag. Det må naturligvis kræves, at kommunen dokumenterer både behovet for lokalplanen og servitutbortfaldet – og denne bedømmelse er principielt af retlig karakter. Herudover bygger begrebet på et eller flere skønsmæssige elementer, der ikke sjældent er af politisk karakter, og begrebet kan bl.a. fortolkes således, at kommunalbestyrelsens tilkendegivelse ved at optage servituten i en lokalplan *i sig selv* er »planlægningsrelevant« eller planmæssigt begrundet. Udskilles kan på forhånd formentlig kun klare tilfælde af magtfordrejning. Efter min opfattelse er der hermed skabt grobund for mange retssager.

I skrivelse af 19. maj 1982 tilkendegav planstyrelsen, at nogle bestemmelser om udstykning og om ophævelse af servitutter i en lokalplan for et sommerhusområde ikke havde en planmæssig begrundelse. Lokalplanen omfattede et område, der i en tidligere bygningsvedtægt var udlagt som sommerhusområde. Området var omfattet af godkendte § 15-rammer, der bl.a. gav mulighed for i en lokalplan at træffe bestemmelse om en mindstegrundstørrelse på 1.200 m². *Formålet* med lokalplanen var at fastholde området som sommerhusområde, men også – ved ophævelse af servitutter, der stærkt begrænsede mulighederne for udstykning – at »regulere« – d.v.s. øge mulighederne for – udstykningen.

Efter klage til planstyrelsen udtalte planstyrelsen bl.a.:

»...

I henhold til bestemmelserne i kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 2 og 3, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og om grundstørrelser. Ifølge § 18, stk. 1, nr. 16, kan der træffes bestemmelse om ophævelse af servitutter, der vil være i strid med lokalplanens formål.

Beslutning om det nærmere indhold af en lokalplan træffes af kommunalbestyrelsen inden for de rammer, der ligger i kommuneplanen eller § 15-rammerne og lovgivningen i øvrigt.

Der er efter reglerne et vidt spillerum for de beslutninger, der kan træffes i en lokalplan, men det er en almindelig forudsætning, at beslutningerne har en planlægningsmæssig begrundelse.

Planstyrelsen finder ikke, at de særlige bestemmelser om udstykning, der er truffet vedrørende matr. nr. 9 *el* og 12 *ø* i lokalplanen, har fornøden planlægningsmæssig begrundelse. Baggrunden for de særlige bestemmelser er alene, at der på disse ejendomme er opført nogen bebyggelse, hvorimod ejendommene i øvrigt ikke adskiller sig fra de omkringliggende ejendomme, for hvilke der er fastsat andre mindstegrundstørrelser.

Planstyrelsen finder på denne baggrund ikke, at de påklagede bestemmelser i lokalplanens § 4.3 og de i tilknytning hertil truffne bestemmelser i § 9 om ophævelse af ovennævnte servitutbestemmelser vedrørende de pågældende ejendomme er gyldige.«

Et eksempel på en tankevækkende anvendelse af § 18, stk. 1, nr. 16, findes i en sag, der for tiden (marts 1984) verserer i planstyrelsen. På et areal er i 1969 tinglyst en udstykningsservitut, der bl.a. forudsætter, at området bebygges med ejerboliger. Kommunen har nu udarbejdet en lokalplan, der åbner mulighed for udlejningsbyggeri, og som med hjemmel i § 18, stk. 1, nr. 16, ophæver dele af servituten. Sagen krydres af, at kommunen allerede har givet tilsagn om økonomisk støtte i henhold til boligstøtte Lovgivningen, og at borgmesteren er formand for vedkommende boligselskab.

Den pågældende sag er naturligvis egnet til at give støtte til *Spleths* synspunkter i U 1979 B, side 48, jfr. ovenfor side 111. Et tilsvarende eksempel på manglende kommunal smidighed findes i KFE 1983, side 169. (Ejeren af en ejendom på 6.340 m² lod i 1978 tinglyse en servitut med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget, hvorefter ejendommen ikke måtte udstykkes, og arealet skulle forblive uændret. Ejendommen var beliggende i et område ved en landsby, hvor der ifølge regionplanen ikke skulle ske nogen byudvikling. Efter ejerens død solgte arvingerne ejendommen. Køberen søgte med kommunalbestyrelsens tilslutning og fik amtskommunens tilladelse efter zonelovens §§ 6 og 7 til opførelse af 5 dobbelthuse på en 3.500 m² stor frastykket parcel. En af arvingerne påklagede denne afgørelse til miljøankenævnet med henvisning til servituten. Under ankenævnets behandling af sagen udtalte amtskommunen, at havde man oprindelig haft kendskab til servituten, der med en tilladelse ville blive fuldstændig tilsidesat, ville man have henvist kommunen til at udarbejde lokalplan for området, idet projektet måtte siges at udløse lokalplanpligt efter kommuneplanlovens § 16, stk. 3. Ankenævnet fandt, at en tilladelse til det ansøgte ville foregribe den kommende kommunale planlægning

af området og ophævede den tilladelse, amtskommunen havde udstedt. Nævnet bemærkede endvidere, at der ved en lokalplanprocedure også kunne tages stilling til forholdene vedrørende den tinglyste deklaration.)

Kendelsen bør læses i sin helhed. Kommunen anførte på sin side, at den daværende ejer kunne »have tilgodeset sine private forretningsplaner ved at indsætte sig selv og sine efterkommere som påtaleberettigede.« Særlig gribende er amtskommunens høringssvar til miljøankenævnet, jfr. side 170, hvorefter »... etableringen af 10 udlejningsboliger i en landzonelandsby uden for den i amtskommunens regionsplanforslag udpegede bystruktur havde givet anledning til betænkeligheder i forhold både til regionplanen, til spørgsmålet om lokalplanpligt og til zonelovens administration. Under hensyn til at Gørlev kommunalbestyrelse havde ytret stærk interesse i at få sagen gennemført både over for amtskommunen og i pressen, var zonetilladelsen blevet meddelt.«

Se også KFE 1976, side 71.

Domstolene har endnu ikke fået forelagt spørgsmål om rækkevidden af § 18, stk. 1, nr. 16. De har derimod vist en ret enestående langmodighed i tilfælde, hvor der var rejst spørgsmål om grænserne for, hvilke hensyn kommunerne lovligt kunne varetage i løsningen af sine byplanmæssige opgaver, og som derfor kan ligestilles med det her drøftede spørgsmål.

Se særligt U 1975. 399 H (ændring af tilsagn til menighedsråd om at stille en grund til rådighed til opførelse af kirke) og U 1979.304 H (miljøministeriet kunne lovligt ændre et afslag på godkendelse af en byplanvedtægt, der ændrede områdets status, til en godkendelse af vedtægten). 1979-dommen er kommenteret af *Claus Tønnesen* i JU 1979, side 61 ff.

Som nævnt ovenfor kan rådighedsservitutter ikke ophæves i en lokalplan efter § 18, stk. 1, nr. 16. Tilsvarende gælder, at servitutter om spørgsmål, der ikke kan reguleres i en lokalplan, ikke kan bringes til ophævelse efter nr. 16. Servitutten skal som i stiftelsesfasen være planrelevant, og bestemmelser om økonomi, foreningsret, ejerforhold o.l. falder helt uden for bestemmelsens anvendelsesområde.

De foreliggende studenterafhandlinger viser eksempler på servitutophævelse efter nr. 16, jfr. *Justitia* 3/1978, side 70 f., og *Justitia* 6/1980, side 56 ff.

En undersøgelse foretaget i 1980 af *Mathiesen, Petersen og Lund Poulsen* (side 72 ff.) viste, at 19 ud af 54 undersøgte kommuner havde anvendt § 18, stk. 1, nr. 16. Disse 19 kommuner havde i 33 lokalplaner ophævet 501 servitutter. En lokalplan

ophævede 329 servitutter. Af de øvrige 172 servitutter var 85 rådighedsservitutter og 6 tilegnelsesservitutter. Nogle kommuner havde ophævet bestemmelser om forkøbsret og tilbudspligt. Praksis frembyder således et varieret billede!

Det groveste eksempel på uhjemlet servitutbortfald omtales i undersøgelsen side 78. I en lokalplan ophævedes en servitut, lyst i 1973, med følgende indhold:

»Ejeren af matr. nr. X giver herved slagteriet ret til på sin ejendom at etablere en pumpestation – med tilhørende boring og rørledninger – til vandindvinding alene til brug for slagteriet.«

Forholdet var efter det oplyste, at kommunen havde projekteret et kommunalt vandværk for stort, og man ville ved servitutophævelsen tvinge slagteriet til at aftage vand fra det kommunale vandværk, hvor prisen var 5 gange større.

4. Området for § 18, stk. 1, nr. 16, er efter det anførte *dels* tilstandsservitutter, der strider mod en lokalplans formål, *dels* tilstandsservitutter, der formentlig ville bortfalde efter § 31, men som *ex tuto* tages med i lokalplanen.

De foran nævnte undersøgelser har imidlertid afdækket det forhold, at § 18, stk. 1, nr. 16, af kommunerne tillige anvendes som et middel til at udrense forældede servitutter. Det kan med sikkerhed fastslås, at dette falder ganske uden for nr. 16's område. Den kommunale praksis har imidlertid sammenhæng med, at bortfaldssystemet efter tinglysningsslovens § 20 – der er den adækvate bestemmelse – virker for tungt. Så længe dette er tilfældet, jfr. nærmere i kapitel VI, lever man med, at nr. 16 ikke afgiver fornøden hjemmel. Man skal ikke forvente retssager om dette spørgsmål.

5. Nr. 16 rummer som de øvrige servitutbestemmelser i kommuneplanloven et samspil med tinglysningssystemet. Herom henvises til kapitel VI.

6. Efter nr. 16 skal tilstandsservitутten være »udtrykkeligt angivet«. Dette indebærer, at den enkelte servitut skal være individualiseret, f.eks. således:

»Den på matr. nr. 19 bæ, Roskilde Markjorder, tinglyste servitut af 18. september 1948 vedrørende facadelængde ophæves.«

Det er ikke tilstrækkeligt, at lokalplanen blot angiver, at »tilstands-servitutter på planens område« eller »tilstandsservitutter på lokalplanens område, der strider mod lokalplanens formål, ophæves«. I disse tilfælde er den pågældende del af lokalplanen uden virkning. I

praksis har man ikke altid været opmærksom herpå. Derimod kan en nærmere undersøgelse af et område vise, at alle tilstandsservitutter, der er tinglyst på området, bør ophæves. Dette suspenderer naturligvis ikke individualiseringskravet.

7. Kommuneplanloven hindrer ikke, at der udarbejdes en lokalplan blot med det indhold at slette uforenelige servitutter, og disse planer forekommer i et vist omfang. Betingelsen for at anvende denne fremgangsmåde er imidlertid, at området i forvejen er planlagt ved lokalplan (eller eventuelt byplanvedtægt), jfr. *Heering og Lund Christensen* i *Justitia* 6/1980, side 54, note 83. På et ikke-planlagt område kan en kommunalbestyrelse således ikke »forberede« eller lette det senere arbejde ved en ren servitutlokalplan.

D. EKSPROPRIATION AF SERVITUTTER EFTER KOMMUNEPLANLOVENS § 34

1. Efter kommuneplanlovens § 34 kan en kommunalbestyrelse ekspropriere private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Om proceduren gælder efter stk. 3 reglerne i §§ 45 og 47–49 i lov om offentlige veje. Efter stk. 4 kan ekspropriationsbeslutningen påklages til miljøministeren.

§ 34 supplerer de foran drøftede bestemmelser i § 18, stk. 1, nr. 16, og § 31 med hensyn til servitutbortfald. Som § 31 har § 34 »andre opgaver«, og selvstændigt servitutbortfald ved ekspropriation vil kun være en biopgave i § 34.

§ 34 regulerer to typer af servitutbortfald: (accessorisk) bortfald, hvor en fast ejendom eksproprieres i sin helhed. Efter § 34, stk. 2, bortfalder ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret alle rettighederne over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde. Denne regel – der også findes i ekspropriationsproceslovens § 25, stk. 1, og vejlovens § 44, stk. 1 – er en kodifikation af ældre praksis, jfr. *Friis Jensen* i *Miljøret* IV, side 151–153.

Den type, der kort behandles i det følgende, er de tilfælde, hvor en ekspropriation er begrænset til ekspropriation af servitutter. I denne relation rejser § 34 væsentligt færre spørgsmål end § 18, stk. 1, nr. 16, og § 31.

2. Med hensyn til ekspropriation i almindelighed henvises til *Friis Jensen*: *Taksationsproces* (1975), *samme* i *Miljøret* IV, side 7–65

(ekspropriationsindgrebet), og side 118–189 (ekspropriationsprocessen), *von Eyben*, sst., side 66–117 (ekspropriationserstatningen), og *Abitz*: Vejlovene (1981), særligt side 106 ff.

3. § 34 omfatter i princippet alle servituttyper: Tilstandsservitutter, rådighedsservitutter og tilegnelsesservitutter. En kommunalbestyrelse kan således vælge at ekspropriere en tilstandsservitut, selv om betingelserne for bortfald efter § 31 er til stede, og samme procedure kan naturligvis vælges, hvis det f.eks. ved en retssag er statueret, at betingelserne efter § 31 ikke er opfyldt. I sidstnævnte tilfælde kræves de almindelige ekspropriationsbetingelser opfyldt. I den under B. omtalte TK af 26. august 1983 valgte kommunen at gå frem efter § 34, efter at Vestre landsret havde fastslået, at servitutten ikke var bortfaldet efter byplanlovens § 10, stk. 2. Anvendelsen af § 34 i disse tilfælde indebærer, at servitutbortfald sker efter en særlig procedure, og den servitutberettigede vil få erstatning, såfremt der er lidt et tab. Det fremgår imidlertid af kommuneplanlovens systematik og forarbejder, at § 34 sigter til ekspropriation af rådighedsservitutter, herunder tilegnelsesservitutter. Dette følger af, at kommuneplanloven bygger på den tidligere fremhævede sondring mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation.

Resultatet bliver, at der ved § 34 ikke er samme behov for at undersøge, hvilken servituttype der er tale om. Begrebet »private rettigheder« dækker de kendte typer, og bestemmelsen går f.eks. langt videre end det servitutbegreb, der kendes fra § 36. F.eks. vil en forkøbsret kunne eksproprieres efter § 34.

Fra praksis henvises navnlig til TK II.22 (servitut om forbud mod erhverv – ej tab, som kunne kræves erstattet; forarbejderne til vedkommende ekspropriationslov, Folketingstidende 1964–65, tillæg A, sp. 381–382, indeholder oplysning om et kammeradvokatresponsum om spørgsmålet), TK II.33 (erstatning for ekspropriation af udsigtsservitut), TK II.75 (ej erstatning for ekspropriation af forkøbsret og servitut om ejendommens benyttelse) og TK III.64 (erstatning for ekspropriation af færdselsservitut og servitut om opførelse af badehus).

I skrivelse af 16. juni 1981 udtalte Folketingets Ombudsmand, at det måtte anses for meget tvivlsomt, om formålet med ekspropriation af et areal med henblik på opførelse af en del af en stationsbygning nødvendiggjorde bortfald efter ekspropriationsproceslovens § 25, stk. 1, af en servitut om pligt til medlemskab af en centerforening. Efter at der var meddelt fri proces til centerforeningen, anerkendte DSB synspunktet.

KAPITEL VI

TINGLYSNING AF SERVITUTTER

A. INDLEDNING

En servitut skal tinglyses efter tinglysningslovens § 1 for at opnå retsbeskyttelse. Det har sammenhæng med, at en servitut er en rettighed over fast ejendom. De problemer, der kan opstå i den sammenhæng, er, *om* der foreligger en rettighed over fast ejendom (f.eks. i modsætning til en personlig rettighed, jfr. herom særligt *Formuerettigheder*, side 281–283), og – hvis dette besvares bekræftende – *om* der er tale om en servitut. Dette spørgsmål kan f.eks. opstå i forhold til en brugsrettighed, jfr. U 1938.447 H; også brugsrettigheder kan tinglyses, men sondringen mellem servitutter og brugsrettigheder er vigtig i tinglysningsmæssig sammenhæng på grund af reglen i tinglysningslovens § 3.

Hvis man når frem til, at der foreligger en servitut, er der naturligvis ingen tvivl om tinglysningspligten efter tinglysningslovens § 1. Det erindres herved, at tinglysning bortset fra ganske specielle situationer (ægtepagter, ejerlejlighedsvedtægter, der fraviger normalvedtægten) har betydning i forholdet til tredjemand, d.v.s. aftaleerhververe og kreditorer.

Det er helt naturligt, at kommuneplanlovens servitutregler også må vurderes under synsvinklen: Samspillet med tinglysningsloven. I dette kapitel redegøres for en række tinglysningsspørgsmål, der opstår under gennemgangen af kommuneplanlovens servitutregler. De fleste regler er *formelle*, men som det fremgår f.eks. af gennemgangen i kapitel II, er en række materielle servitutsproblemer i kommuneplanssammenhæng rejst og har fundet deres løsning under tinglysningsproceduren. Et enkelt eksempel kan belyse dette.

Der har hidtil ikke været almindelige retssager, der belyser anvendelsesområdet for § 36 og det dermed beslægtede spørgsmål om rækkevidden af § 18-kataloget i servitutsammenhæng. De – få –

afgørelser, der findes, er alle tinglysningskendelser. Disse kendelser er vigtige, fordi de afklarer nogle væsentlige spørgsmål og bidrager til en større viden på området. Talmæssigt kan de føles som små brikker i forhold til det mønster, der dannes af en lang række udtalelser og afgørelser fra planstyrelsens side. Kendelserne har imidlertid også den funktion, at de afviser den opfattelse, at alle servitutter har betydning for den fysiske planlægning, og at alle servitutter (derfor) skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Af systematiske grunde ligger gennemgangen af tinglysningsspørgsmålet tæt op af den gennemgang, der er foretaget af kommuneplanlovens enkelte servitutregler, jfr. kapitel II–V. Den tinglysningsmæssige behandling af kommuneplanlovens servitutregler gav i praksis i nogle år anledning til en del tvivl. I dag er de fleste spørgsmål afklaret.

Nogle kendelser illustrerer almene tinglysningsretlige problemer, og enkelte af disse spørgsmål tages – trods fremstillingens sigte – op i det følgende. Servitutspørgsmål indgår i et system, der dels er forholdsvis udførligt reguleret i tinglysningsloven med tilhørende bekendtgørelse og cirkulære, dels behandlet i en omfattende domstolspraksis og en lige så omfattende juridisk teori. Servitutter efter kommuneplanloven har ikke krav på særbehandling i tinglysningssystemet, og det har de heller ikke fået på det retlige plan. På det faktiske plan er det derimod mit indtryk, at tinglysningssystemet har udvist nogen forsigtighed, hvilket i første række skyldes, at mange af kommuneplanlovens servitutregler giver anledning til tvivl. Forsigtigheden kan dog overdrives, se f.eks. U 1979.643 VLK, der vedrører konflikten mellem en servitut og en byplanvedtægt, og hvor sagen var helt oplyst. Som fremhævet side 106 (og hos *von Eyben* Miljøret (1980), side 144) kan kendelsen tages til indtægt for, at materielle servitutspørgsmål ikke kan afgøres under en tinglysningssag. Følges denne tankegang, kunne landsretterne have indtaget samme standpunkt i de tidligere nævnte afgørelser i U 1978.844 og 1014 og U 1983.599.

Afgørelsen i U 1983.418 VLK er velegnet til at belyse, at servitutterne i tinglysningsfasen indgår i en sammenhæng, der ligger fjernt fra kommuneplanlovens forsøg på at regulere den private servituddannelse. I afgørelsen fastslås, at en bestemmelse i en lejekontrakt om, at det lejede skulle anvendes som detailforretning, ikke krævede § 36-samtykke. Resultatet bygger på, at det kun var dokumentets hovedegenskab (lejekontrakten som sådan), der var begæret tinglyst, jfr. tinglysningslovens § 9, stk. 6, og U 1978.148 HKK, og at det nævnte vilkår ikke var begæret lyst servitutstiftende (med særskilt genpart). Der foreligger derfor slet ikke en servitut. Det tankevækkende ved sagen er imidlertid ikke, at der ikke opnås en tinglig beskyttelse af vilkåret, men at parterne på den anførte måde opnår det resultat, man ønsker, uden at kommunalbestyrelsen opnår indseende med den måske vidtgående forpligtelse.

Spørgsmålet om rækkevidden af tinglysningslovens § 9, stk. 6, har senest foreligget i en utrykt Vestre landsretskendelse af 3. oktober 1983 (4. afd. B 2096/1983): Et løsørejerpantebrev gav pant i en nærmere beskrevet bil. Umiddelbart foran beskrivelsen af bilen var i dokumentet anført følgende:

»Panteretten gives til sikkerhed for alle betalinger efter dette pantebrev i følgende genstande og i disses forsikringssummer, ligesom pantsætningen indbefatter afkast af pantet, herunder lejeindtægter.«

Tinglysningsdommeren lyste ejerpantebrevet, men afviste dokumentet med hensyn til afkast og lejeindtægter, idet fremtidige erhvervelser ikke kunne pantsættes. Denne afgørelse blev kæret til landsretten med påstand om, at ejerpantebrevet blev antaget til tinglysning i sin helhed.

I kendelsen udtaler Vestre landsret følgende:

»Der ses ikke ved anmeldelsen af løsørepantebrevet at have været fremsat begæring om særskilt lysning af bestemmelsen om afkast og lejeindtægter, og dokumentet findes herefter i medfør af tinglysningslovens § 9, stk. 6, alene at burde tinglyses med hensyn til sin hovedegenskab, bestemmelsen om pantsætning af den angivne bil. Der ses herefter ikke at have været anledning til ved lysningen at gøre bemærkning om afvisning af den accessoriske pantsætning af afkast og lejeindtægter, uanset at pantsætning heraf ikke kan ske ved underpantsætning, jfr. tinglysningslovens § 47, stk. 5. Kærendes påstand tages herefter til følge.«

B. TINGLYSNINGEN I FORBINDELSE MED STIFTELSE AF SERVITUTTER

Den vanskeligste opgave for tinglysningsdommeren ligger formentlig i bedømmelsen af, om en servitut er omfattet af § 36, jfr. nærmere i kapitel II.

1°. Servitutten er forsynet med samtykke

Den almindelige regel er, at servituddokumentet kan lyses, såfremt de øvrige betingelser er opfyldt. Det vil normalt ligge uden for tinglysningsdommerens prøvelse at efterprøve en kommunalbestyrelses afgørelse, og det er naturligvis uhensigtsmæssigt med en almindelig »censur« fra tinglysningsdommerens side, jfr. *von Eyben* i *Miljøret* (1980), side 54.

Reglen må dog undergives visse modifikationer. Tinglysningsdommeren må undersøge, om der i det hele taget foreligger en servitut, eller om en servitut lovligt kan stiftes. I benægtende fald må dokumentet afvises, selv om det er forsynet med et kommunalt samtykke. Dette resultat bygger på tinglysningslovens § 10, hvorefter et privat dokument for at kunne tinglyses efter sit indhold skal gå

ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom. Det bagvedliggende synspunkt bag denne regel er hensynet til tingbøgernes overskuelighed, og at tingbøgerne ikke bliver overfyldte. Ulovlige dokumenter skal afvises, jfr. tinglysningslovens § 15, stk. 2.

I sagerne om de såkaldte »atomservitutter« var der i vidt omfang meddelt kommunalt samtykke i henhold til § 36, jfr. U 1983.306 HKK, hvor Højesteret fastslog, at det pågældende spørgsmål ikke var genstand for privat servitutregulering.

Også kommuneplanlovens eget indhold taler for en vis prøvelse fra tinglysningsdommerens side. Som anført side 27 har §§ 36–37 fælles anvendelsesområde, hvilket medfører, at en servitut, der er forsynet med § 36-samtykke, fra kommunens side også kan blive betragtet som en § 37-servitut. Overtrædelse af påbud/forbud efter § 37 er i sidste ende strafbart, og da det ikke er hensigtsmæssigt, at der under en politisag skal tages stilling til rækkevidden af § 36, bør tinglysningsdommeren også af den grund skride ind over for helt oplagte tilfælde, der falder uden for § 36 – selv om det retligt er klart, at samtykket i sig selv ikke skaber retsvirkninger ud over § 36's eget indhold.

Hvis ejendommen er omfattet af en lokalplan, og servitutten har fået § 36-samtykke, skal dommeren tinglyse, jfr. U 1981.131 VLK, der henviser til, at spørgsmålet, om servitutten er i strid med lokalplanen, eller om kommunalbestyrelsen har været berettiget til at meddele påtegning, ikke burde afgøres under en tinglysningssag. Samtykket skal påføres selve servituddokumentet, jfr. U 1977.869 VLK, hvor kommunalbestyrelsens samtykke var givet som en påtegning på ansøgningsskrivelsen, og – senere – i referatform påført servituddokumentet. Afgørelsen er som tidligere nævnt begrundet i bevishensyn.

Tinglysningsdommeren skal yderligere påse, at det fremgår af påtegningen, at lokalplan ikke er påkrævet. Dette gælder også, hvor ejendommen ejes af kommunen selv. Et paradigma på en hensigtsmæssig påtegning findes side 25 i Vejledning 6/1979 om servitutter, gengivet ovenfor side 64.

Af U 1978.560 VLK fremgår, at formuleringen »Nærværende deklaration godkendes til tinglysning« ikke opfylder formkravet i § 36. Tinglysningsdommerens reaktion var tinglysning med frist, jfr. drøftelsen nedenfor.

En gennemgang af ca. 300 servitutdokumenter viser, at mange kommuner anvender den formulering, planstyrelsen har anbefalet. Materialet viser dog samtidig, at forbavsende mange skriver nogle tilføjelser, typisk i form af, at dokumentet »kan tinglyses«. Dette er ganske overflødig, men gør naturligvis ingen skade, hvis den øvrige formulering bekræfter, at lokalplan er uforuden.

Kommunale erklæringer, hvorefter samtykke ikke er nødvendigt (f.eks. fordi servitutten ikke omfatter et forhold, der kan reguleres i en lokalplan), giver ikke anledning til særlige problemer i forhold til tinglysningsdommeren. Også her gælder, at tinglysningsdommeren i almindelighed må lægge kommunalbestyrelsens skøn over § 36's rækkevidde til grund.

2°. Servitutten er ikke forsynet med samtykke

I disse tilfælde må der sondres mellem servitutter, der med sikkerhed falder uden for kommuneplanloven (f.eks. en forkøbsret, jfr. nærmere i kapitel II, B), og de servitutter, der enten med sikkerhed falder inden for § 36's anvendelsesområde, eller hvor spørgsmålet er tvivlsomt. I det følgende behandles kun de servitutter, der er eller kan være omfattet af kommuneplanloven.

Tinglysningsdommeren har – som altid – 3 reaktionsmuligheder:

- a) afvisning af dokumentet,
- b) foreløbig tinglysning med frist,
- c) retsanmærkning.

De nærmere regler findes i tinglysningslovens §§ 14–16, jfr. § 38 i justitsministeriets bekendtgørelse nr. 17 af 26. januar 1979 om tinglysning og kapitel 4 i justitsministeriets cirkulære nr. 16 af 26. januar 1979 om tinglysning. Afvisning kan ske både fra dagbogen og fra tingbogen; forskellen går navnlig på, at afvisning fra dagbogen sker ved mangler, der har relation til tinglysningssystemets formelle regler, jfr. § 14, stk. 2, medens afvisning fra tingbogen efter § 15, stk. 2, sker, hvor dokumentet ikke kan tinglyses, eller hvor tinglysning er åbenbart overflødig. Hertil kommer ugyldige dokumenter. Der er ikke forskel på retsvirkningen af, om afvisning sker fra dagbog eller tingbog.

Foreløbig tinglysning med frist sker efter tinglysningslovens § 15, stk. 3, hvor mangler har relation til regler uden for tinglysningsloven – typisk tilladelse til vedkommende retshandling fra en offentlig myndighed – eller hvor udstederen har undladt at anmelde bevis for sin ret til at råde, f.eks. eksekutorbevilling og fuldmagt. Tinglysning med frist er i de senere år blevet anvendt i en række tilfælde, og adgangen er yderligere blevet liberaliseret i tinglysningsbekendtgørelsens § 38, jfr. nedenfor.

Endelig gives retsanmærkning efter § 15, stk. 4, hvor prioritetsstillingen ikke er angivet eller er angivet på en sådan måde, at den strider mod tingbogens udvisende. Endvidere gives anmærkning, hvor dokumentet indeholder mindre væsentlige afvigelser fra tingbogen, f.eks. fordelingstal, areal o.l.

Efter tinglysningens bekendtgørelsens § 38 afvises et dokument, der ikke opfylder betingelserne i bekendtgørelsen eller andre tinglysningsforskrifter. Er dokumentet behæftet med fejl eller mangler, der kan afhjælpes, kan der dog ske foreløbig tinglysning, således at der gives en frist til afhjælpning af manglen.

Foreløbig tinglysning med frist og tinglysning med anmærkning adskiller sig fra afvisning ved, at der er sket tinglysning – i det første tilfælde blot foreløbigt. Foretages der endelig tinglysning, eller slettes den tildelte anmærkning, har rettigheden prioritet fra tinglysningstidspunktet, jfr. *Formuerettigheder*, side 371, og *Illum.* Tinglysning, side 252. Ved afviste dokumenter opstår der ingen prioritetsspørgsmål. Denne forskel er vigtig også ved bedømmelsen af tinglysningsdommerens reaktion på manglende samtykke i henhold til kommuneplanlovens § 36.

Forskellen mellem tinglysning med frist og tinglysning med anmærkning behøver ikke at bero på prioritetsspørgsmål, men kan gøre det. Den vigtigste forskel er dog, at tinglysning med frist tvinger udsteder til at reagere; når fristen er sprunget, slettes dokumentet både i dagbog og tingbog, jfr. tinglysningslovens § 16, stk. 3. Denne motivation opstår ikke nødvendigvis hos den, der modtager et dokument med retsanmærkning. Det kræver ingen særlig forklaring, at der ved rettigheder, der kræver en offentlig tilladelse, er trang til hurtig afklaring af, om rettigheden gyldigt kan stiftes. Valget må her stå mellem fristlysning eller afvisning af dokumentet.

Det valg må også træffes ved dokumenter, der mangler kommunalt samtykke efter § 36. Det afgørende er, om der foreligger (kan foreligge) en prioritetskonflikt eller ej, og det vil der meget sjældent gøre i tilfælde, hvor der ønskes tinglyst en servitut på en ejendom. Problemstillingen kan også formuleres således: Vil tinglysningsdommerens reaktion (tinglysning med frist/afvisning) indebære, at den, der »spekulerer« i *samspillet* mellem tinglysningslovens regler og offentlige godkendelsesregler/påtegninger, opnå en gevinst på bekostning af andre? Svaret er her, at dette ikke er tilfældet i kommuneplansammenhæng. Grunden til de relativt mange tilfælde, hvor dokumentet ikke er forsynet med samtykke, er ukendskab til kommuneplanlovens servitutregler, og – navnlig – at mange ikke er klar over, at § 36 har et vidtgående anvendelsesområde.

Et eksempel på et ejendommeligt kapløb ses i U 1980.242 VLK, der er egnet til at belyse spekulationstilfældene:

Stempelovens § 38, stk. 1, har følgende indhold:

»Når et dokument om overdragelse af fast ejendom indleveres til tinglysning, skal

det være forsynet med påtegning om ejendomsværdien på dokumentets oprettelsestid eller om, at ejendommen ikke var selvstændigt vurderet på dette tidspunkt. Tinglysningssdommeren skal afvise dokumentet, såfremt påtegningen mangler.«

Denne regel hviler på det synspunkt, at tinglysningssdommeren straks skal kunne afgøre, om dokumentet er stemplet korrekt. En advokat begærede et betinget skøde på en ejendom – hvor der i øvrigt hvilede en deklaration om kommunal forkøbsret – lyst servitutstiftende »med frist til indhentelse af ejendomsværdipåtegning«. Tinglysningssdommeren afviste under henvisning til stempelovens klare påbud. Under kæresagen udtalte kærende bl.a., at der var behov for hurtigst muligt at opnå sikring af de tinglysningsmæssige rettigheder, medens tinglysningssdommeren dels på ny henviste til stempelovens § 38, dels udtalte, at parterne efter hans opfattelse havde ønsket, at kommunen ikke skulle få kendskab til overdragelsen og gøre sin forkøbsret gældende.

Landsretten fandt, at der var »et praktisk behov« for, at salgsdokumenter tinglyses uanset manglende ejendomsværdipåtegning. Stempelovens § 38 fandtes derfor ikke til hinder for, at skødet blev tinglyst med frist.

Som ovenfor nævnt har man i tinglysningspraksis lyst med frist i et noget videre omfang, end det synes forudsat i loven. Dette kan ikke give anledning til bemærkninger, medmindre der er særlige holdepunkter for det modsatte. Man kan heller ikke af referatet i Ugeskriftet se, om der er grundlag for tinglysningssdommerens udtalelse med hensyn til forkøbsretten. Landsretskendelsen er dog vanskelig at tiltræde af to grunde. For det første er reglen i stempelovens § 38 helt klar, og det må have formodningen mod sig – som antaget af landsretten – at tinglysningsbekendtgørelsen på dette punkt har ændret stempeloven. For det andet er det meget vanskeligt at give en *legitim* begrundelse for, at parterne ikke skal søge påtegningen påført, før man påbegynder tinglysningsproceduren. Disse påtegninger er rutinemæssige og ekspederes de fleste steder fra dag til dag, se også tinglysningsdommerens udtalelse i U 1980, side 243, 1. sp. in fine. Forklaringen på, at de private parter handlede, som de gjorde, *kan* være, at kommunerne via ejendomsregister, edb o.l. er sådan udstyret, at et skøde må give kommunen anledning til at overveje, om et udlæg eller lignende på ejendommen skal fremmes. Som ovenfor nævnt bør dette prioritetsspørgsmål – som i øvrigt ikke skal kommenteres med hensyn til den konkrete sag – ikke være afhængigt af, om der sker lysning med frist eller afvisning. Tinglysningssystemet må være neutralt. I den konkrete sag var der tillige spørgsmål om forkøbsretten.

Afgørelsen kritiseres af *Illum*: Tinglysning, side 228 med note 3 a, under henvisning til tinglysningscirkulærets § 29, hvorefter et dokument i intet tilfælde må tilbageleveres anmelderen til rettelse uden for tinglysningskontoret, medmindre dokumentet afvises. Forholdet er imidlertid det, at § 29 kun har relation til rettelse i den tekst, der er indleveret til tinglysning. Tinglysningssystemet kræver – og bør kræve – nøjagtige oplysninger i dokumenterne, men pragmatiske hensyn har ført til, at ubetydelige fejlskrivninger (f.eks. af navne eller årstal) ordnes ved, at anmelderen under opsyn af tinglysningspersonalet ændrer fejlskriften *på* tinglysningskontoret.

Dette er særlig praktisk, når dokumentet har passeret dagbogen, se også Illums egne bemærkninger om underhåndsforhandling mellem anmelder og dommerkontoret, anførte værk, side 229.

Ved påføring af ejendomsværdipåtegning – og af speciel interesse de servitutdokumenter, der drøftes her – er der imidlertid ikke tale om rettelse i den indleverede tekst. Illums betænkelighed må snarere antages at skyldes, at tinglysningslovens § 16, stk. 4, indeholder en forudsætning om, at dokumenter, der er lyst med frist, ikke kan udlånes til anmelderen, jfr. at stk. 4 taler om, at »det indførte eller afviste dokument tilbagesendes«, men *ikke* om det »foreløbig indførte«. Så sent som i *tinglysningskommentaren af 1979*, side 160, nævnes under henvisning til U 1941.959, 1959.843 og 1978.737, at udlån af de foreløbigt indførte dokumenter af ordensmæssige grunde ikke bør ske.

Når der ikke foreligger spørgsmål om rettelse i dokumentet, men om tilføjelser til dokumentet f.eks. i form af en offentlig påtegning, gør der sig ikke så store betænkeligheder gældende, og selv om der sker udlån af originaldokumentet, forbliver genparten i tingbogsakten. Forholdet er vistnok det, at man på nogle tinglysningskontorer har vist en liberal holdning med hensyn til udlån af dokumenter, hvor der ikke var tale om rettelse i dokumentet, og tinglysningskommentaren er næppe udtryk for en ganske fast praksis. Den refererede afgørelse i U 1980.242 VLK indeholder en forudsætning om, at dette kan ske, men det fremgår ikke, at man har overvejet dette spørgsmål. Det samme gælder servitutkendelsen i U 1978.560 VLK. I tinglysningscirkulærets § 32 har man taget konsekvensen af, at der vistnok var indarbejdet en art sædvane om udlån, og det hedder direkte i bestemmelsen, at en anmelder, der har fået udleveret et dokument med påtegning om den foreløbige lysning, skal have meddelelse om, at dokumentet er slettet, fordi manglen ikke er fjernet inden fristens udløb.

Stempelovens § 38 har tidligere været genstand for tvist, jfr. U 1972.916 VL, U 1974.527 H, *Hans Ulrik Bruhn* i Fuldmægtigen 1973, side 69, og *Bent Iversen* i Fuldmægtigen 1974, side 163 f.

Med hensyn til servitutdokumenter, der mangler samtykke, og hvor servitutten er omfattet af § 36 eller kan være det, er praksis i dag, at der tinglyses foreløbig med frist. Det erindres herved, at § 36, stk. 2, bestemmer, at påtegningen skal være påført servitutdokumentet. I den *trykte* praksis er der modstridende afgørelser, medens der i litteraturen er praktisk taget enighed om, at der bør lyses med frist. Den praktiske fremgangsmåde bliver herefter, at det originale dokument forsynes med påtegning og anmeldes til tinglysning på ny, bilagt et tillæg til genparten (der jo beror på dommerkontoret).

I U 1977.869 VLK og U 1978.1014 ØLK afvises dokumentet, dog i 1977-afgørelsen med formuleringen »således som sagen er forelagt«. I 1978.560 VLK tinglyses med frist.

Hos *Bendt Andersen*, Miljøret II, side 124, *von Eyben*, Miljøret IV, side 327, og Miljøret (1980), side 53, *kommentaren*, side 322, *Roat Pedersen* i Fuldmægtigen

1979, side 38 f., og *Blok*, side 350, er der tilslutning til, at der sker tinglysning med frist. *Henrik Schultz* og *Jesper Vorstrup Rasmussen* i *Justitia* 3/1978, side 91 f., og *Spleth* i U 1979 B, side 51 og 322, finder, at der som hovedregel bør ske afvisning. Ingen af de nævnte forfattere ses at drøfte forholdet til tinglysningslovens § 16, stk. 3, og cirkulærets § 32.

I tilfælde, hvor et dokument indeholder en række bestemmelser, må dommeren gennemgå dokumentet og tage stilling til, om der er dele, der falder uden for § 36, jfr. U 1978.1014 ØLK og *Blok*, side 351, der peger på, at spørgsmålet har særlig betydning ved ejerforeningsvedtægter. Resultatet må følge af almindelige tinglysningsretlige regler – hvor dommeren f.eks. også skal prøve, om nogle bestemmelser i det hele taget kan lyses servitutstiftende – og for resultatet taler som tidligere fremhævet også kommuneplanlovens § 37.

Hvis forholdet er det, at servitutten bliver tinglyst, og der senere rejses spørgsmål, om der burde være indhentet samtykke, må dette spørgsmål afgøres under en almindelig retssag, jfr. U 1981.563 VLK. Det hviler på dommerens eget skøn og kontorets sædvanlige praksis, hvor lang frist der bør gives. Da samtykkespørgsmålet skal behandles i kommunens plan- og miljøudvalg, og da underhåndsforhandlinger med udstederen ofte sker i praksis, bør fristen normalt ikke sættes til under 3 måneder.

3°. *Servitutten er omfattet af kommuneplanlovens § 38*

Der opstår ikke særlige samtykkespørgsmål ved de offentlige servitutter, jfr. § 38, og de vil normalt kunne tinglyses uden videre. Servitutdokumenterne vil ofte henvise til den relevante lovbestemmelse, jfr. nærmere i kapitel IV.

Hvis tinglysningsdommeren finder, at servitutten trods et officielt præg kan være omfattet af § 36, bør der ske foreløbig tinglysning med frist med henblik på afklaring af spørgsmålet.

C. TINGLYSNINGEN I FORBINDELSE MED BORTFALD AF SERVITUTTER

I det følgende tages der stilling til de tinglysningsspørgsmål, som kommuneplanlovens bortfaldsregler rejser. Det må som nævnt side 63 antages, at samtykkekravet i § 36 ikke omfatter ophævelse af servitutter, og en aftale i så henseende mellem den servitutberettigede og ejeren af en fast ejendom kan derfor føre til servitutens aflysning, uden at der opstår problemer i forhold til kommuneplan-

loven. Hvis kommunen selv er påtaleberettiget, gives samtykke til ophævelse ikke i medfør af § 36, men qua kommunens position som påtaleberettiget.

Reglen i tinglysningslovens § 20, stk. 1, indebærer bl.a., at tinglysningsdommeren skal slette rettigheder, der er åbenbart ophørt. I stk. 2 er foreskrevet en særlig procedure. § 20 har haft en vis betydning for servitutter, se *tinglysningskommentaren*, side 183 ff., med henvisninger, men kunne anvendes oftere, hvis der var ressourcer til at gennemgå tingbøgerne. Af interesse i denne sammenhæng er alene U 1981.563 VLK, der statuerer, at § 20 ikke var anvendelig, hvor en servitut blev begæret afløst under henvisning til, at der ikke forelå samtykke efter § 36. Det materielle spørgsmål måtte afgøres under en almindelig retssag.

I en vis udstrækning sker der afløsning af servitutter efter § 20 på grundlag af den erklæring, som landinspektøren afgiver i henhold til tinglysningslovens § 22.

1°. Tinglysningssspørgsmål ved automatisk bortfald efter kommuneplanlovens § 31

Ved spørgsmålets bedømmelse må man som følge af den udvikling, der har været omkring § 31, sondre mellem de regler, bestemmelsen lægger op til, og de regler, der må antages at være gældende ret. Som nærmere drøftet i kapitel V lægger motiverne til § 31 op til, at der i retlig henseende sker automatisk bortfald af servitutter, der er indholdsuforenelige med en lokalplan. Dette bortfald må, hvad enten § 31 udtaler sig om spørgsmålet eller ej, suppleres med en adgang fra kommunen til at få servitutten afløst. Det må herved holdes for øje, at spørgsmålet om automatisk bortfald efter § 31 principielt er noget andet end spørgsmålet om afløsning fra tingbogen. Kommuneplanloven er udformet således, at servitutterne er bortfaldet ved lokalplanens offentliggørelse, og afløsning fra tingbogen er herefter kun en ordensforskrift. Dommeren må dog ex officio påse, at der er tale om en tilstandsservitut.

Tinglysningsdommeren kan få bortfaldsspørgsmål forelagt på forskellige tidspunkter. I U 1979.643 VLK valgte kommunen at søge spørgsmålet afklaret med det samme. Dette kan tiltrædes. En anden mulighed vil være, at »opgøret« først kommer, når planen skal realiseres, f.eks. i form af bebyggelse. Denne vej er, således som forholdene har udviklet sig, langt mindre farbar. Anvender man servitutten fra 1979-sagen som eksempel, ville tinglysningsdommeren til lysning få forelagt skøde og pantebreve på den ejendom, hvorpå der var lyst en servitut om ubebyggelse. Det er uden videre klart, at dommeren ikke kan lyse endeligt på

dette grundlag. Anmeldelsen til tinglysning måtte derfor ledsages af lokalplanen og en dokumentation for, at lokalplanen i medfør af § 31 har fortrængt servitutten. Eksemplet belyser imidlertid, at der er behov for en tidlig afklaring.

Efter kendelsen i U 1979.643 VL må tinglysningsdommeren imidlertid have mulighed for en anden reaktion. En kommune begærede en servitut om ubebyggelighed aflyst under henvisning til en endelig vedtaget byplanvedtægt, der udlagde området til åben og lav boligbebyggelse. Landsretten fastslog, at det ikke med fornøden sikkerhed kunne fastslås under tinglysningssagen, at servitutten var bortfaldet som følge af byplanlovens bestemmelser.

Afgørelsen – og de følgende sager – er nærmere drøftet i kapitel V, B.

Konsekvensen er, at det materielle spørgsmål må afgøres under en almindelig retssag, se hertil *von Eyben* i *Miljøret* (1980), side 144, og *Lars Ramhøj* og *Lennart Lyng Andersen* i *Landinspektøren* 1980, side 34 f. Der kan i disse sager ofte være behov for i medfør af tinglysningslovens § 12, stk. 4, at tillade stævningen lyst på ejendommen.

Hvis den materielle retssag resulterer i, at servitutten er bortfaldet, kan der naturligvis ske aflysning på dette grundlag.

2°. *Tinglysningssspørgsmål efter servitutbortfald i henhold til kommunepplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16*

I disse tilfælde vil tinglysningsdommeren få forelagt en vedtaget og offentliggjort lokalplan, der udtrykkeligt angiver, at nærmere bestemte servitutter er bortfaldet. Dommeren må påse, at der foreligger tilstandsservitutter, og det er ikke tilstrækkeligt, at lokalplanen blot anfører, at »alle tilstandsservitutter inden for lokalplanens område bortfalder, hvis de strider mod lokalplanens formål eller indhold.« Bortset herfra giver § 18, stk. 1, nr. 16, ikke tinglysningsdommeren mulighed for at afvise anmeldelsen om aflysning. Forholdet er atter det, at den materielle løsning findes i § 18, stk. 1, nr. 16, og at aflysning fra tingbogen kun er en ordensforskrift.

Hertil oplyser *Duus Mathiesen*, *Bente Petersen* og *Jakob Lund Poulsen* side 92–94 på grundlag af lokale undersøgelser, at nogle tinglysningskontorer nægter at afløse.

Det er dog nærliggende at antage, at disse tilfælde tidsmæssigt ligger i nærheden af kommuneplanlovens ikrafttræden, hvor der herskede uklarhed om lovens rækkevidde og samspillet med tinglysningsloven.

Der synes ikke at være behov for, at aflysning først sker efter 6 måneder som foreslået anførte sted side 92. Forslaget har sammenhæng med, at søgsmål til prøvelse af beslutninger, der er truffet af kommunalbestyrelsen, efter kommuneplanlovens § 49 skal anlægges inden 6 måneder efter, at beslutningen er meddelt den pågældende (eller er offentligt bekendtgjort). Hvis servitutten er afløst, vil tinglysning af stævningen efter tinglysningslovens § 12, stk. 4, skabe et tilstrækkeligt værn for den servitutberettigede.

En undersøgelse, jeg har foretaget af en række servitutter, der er slettet i henhold til § 18, stk. 1, nr. 16, viser, at der kun er få problemer i forhold til tinglysningssystemet i dag. Det forekommer dog stadig, at der ikke foretages den fornødne individualisering af servitutter.

3°. Tinglysningen ved servitutbortfald efter kommuneplanlovens § 34

Hvor en servitut er eksproprieret i medfør af kommuneplanlovens § 34, har tinglysningsdommeren det fornødne aflysningsgrundlag.

KAPITEL VII

NOGLE KONKLUSIONER – NOGLE FORSLAG

Med kommuneplanlovens servitutregler søgte man først og fremmest at løse to spørgsmål. Man ville *dels* begrænse servitutstiftelsen til fordel for den offentlige planlægning i form af lokalplaner, *dels* ønskede man at videreføre og udbygge byplanlovens bortfaldsregler. Servitútbortfald skulle som altovervejende hovedregel ske erstatningsfrit.

Hvad angår *stiftelsen* af servitutter må konklusionen af gennemgangen i kapitel II og de foreliggende empiriske undersøgelser være, at man ikke med kommuneplanlovens § 36 har nået det resultat, man tilsigtede. Der stiftes stadig mange servitutter, og også kommunerne selv anvender i et vist omfang servitutter som reguleringsmiddel frem for lokalplaner. Det største problem er dog, at § 36 – navnlig med hensyn til anvendelsesområdet – indeholder en lang række retlige tvivlsspørgsmål. Udgangspunktet må derfor være, at § 36 bør præciseres – eller måske helt ophæves.

Præmisserne for bedømmelsen synes navnlig at være følgende:

- 1°. Det er ikke muligt eller hensigtsmæssigt at regulere al servitutt dannelse i kommuneplanloven.
- 2°. Udviklingen har vist, at § 36 er uklar og upræcis.
- 3°. Udviklingen har vist, at kommunerne giver samtykke i langt de fleste tilfælde.

En præcisering af bestemmelsen kan foregå på flere måder. Der synes at være grundlag for at beholde det nugældende forbud mod at stifte servitutter, hvor der er lokalplanpligt, selv om en regel herom kan være vanskelig at påse overholdt. Anvendelsesområdet for § 36 må afgrænses mere præcist, og det bør overvejes, om planstyrelsen i

et cirkulære kunne fastsætte, hvilke typer af servitutter, der typisk er omfattet af samtykkereglen. På grundlag af den kritik, der er rejst ovenfor i kapitel II, forudsættes det naturligvis, at man når frem til en løsning, der tilgodeser, at ikke alle servitutter, der blot kan have den fjerneste tilknytning til et lokalplanrelevant emne, vil være omfattet af samtykkereglerne. Kommuneplanloven er nu 7 år gammel, og planstyrelsen og miljøministeriet må være i besiddelse af et sådant erfaringsmateriale, at man nærmere kan afklare, hvilke emner der i praksis viser sig at indgå i lokalplanerne.

En præcisering af anvendelsesområdet for § 36 – eventuelt uddybet i et cirkulære – vil lette arbejdet både for kommunerne, tinglysningsdommerne og for de øvrige »brugere«.

Det *kunne* overvejes, om § 36 i virkeligheden er overflødig. De foreliggende empiriske undersøgelser viser som nævnt, at kommunerne giver samtykke til de fleste servitutdannelse, og selv om undersøgelserne næppe tager højde for underhåndsforhandlinger o.l., er realiteten altså den, at der i praksis oftest gives samtykke. Hvis man yderligere som nedenfor nævnt styrker kommuneplanlovens servitutbortfaldsregler, ser jeg ikke afgørende betænkeligheder ved at ophæve § 36, selv om forslaget vil stride mod al god tone inden for »byplanretten«.

Hvis man ophæver § 36, bliver § 38 overflødig.

Med hensyn til kommuneplanlovens *bortfaldsregler* må det politisk afklares, om man fortsat ønsker, at servitutbortfald skal ske i et samspil mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation. Denne vurdering bør nok i højere grad, end tilfældet var ved kommuneplanlovens gennemførelse, ske i lyset af grundlovens § 73, jfr. ovenfor kapitel V. Uafhængigt af denne vurdering bør § 31 ophæves i servitutsammenhæng, idet der ikke er behov for to bestemmelser, og – navnlig – fordi bestemmelsen ikke er koordineret med 1) underretning til de påtaleberettigede og 2) tinglysningssystemet.

Tilbage bliver herefter § 18, stk. 1, nr. 16.

Hvis den udvikling, der er begyndt med de tre »Gedvedsager« (ovenfor side 105), fortsætter, indebærer det, at der ikke i kommuneplanloven kan trækkes nogen skarp grænse mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, herunder tilegnelsesservitutter. I praksis kan det endvidere være vanskeligt at afgøre, til hvilken type en servitut skal henføres. Man ved fra de foreliggende undersøgelser også, at mange kommuner – trods ordlyden af § 18, stk. 1, nr. 16 –

har ladet rådighedsservitutter bortfalde ved en lokalplan, og at tinglysningsdommerne ikke har reageret på dette forhold. Hvis man anerkender de hensyn, der ligger bag § 18, stk. 1, nr. 16, bør en nyordning munde ud i, at bestemmelsen i fremtiden også skal omfatte rådigheds- og tilegnelsesservitutter. Sondringen virker fremme i det praktiske liv, og det synspunkt, at den offentlige regulering (lokalplanen) bør have forrang frem for den privatretlige regulering (servitutten), hviler på hensyn, der er uafhængige af sondringen mellem tilstands- og rådighedsservitutter.

Følges denne tankegang, kunne bortfaldssystemet tilrettelægges på følgende måde. Ønsker man en servitut ophævet, anføres dette i lokalplanforslaget. Den servitutberettigede underrettes efter § 23 og har mulighed for at fremsætte indsigelse inden for den almindelige indsigelsesfrist. Vedtages lokalplanen, bortfalder servituten, som kan begæres aflyst på dette grundlag. Finder den servitutberettigede, at servitutbortfald må udløse erstatning, kan der fremsættes begæring herom over for kommunen inden for en fast frist. Kan der ikke opnås enighed, må erstatningsspørgsmålet afgøres af taksationsmyndighederne.

Forslaget vil kræve noget arbejde i kommunerne – i byområder ofte en omfattende undersøgelse – men jeg ser ikke dette som en afgørende hindring for forslaget gennemførelse.

Endelig bør der udfoldes bestræbelser på at gennemgå tingbøgerne for at få disse bragt i overensstemmelse med de faktiske forhold. Først og fremmest bør forældede og bortfaldne servitutter (og lignende byrder) udrenses. Dette vil give langt mere overskuelige tingbøger, hvilket vil lette brugerne – i vid forstand – og det vil også lette den overgang til edb, der må komme før eller senere.

Fortegnelse over anvendte forkortelser

- Blok*: Peter Blok, »Ejerlejligheder« (1982)
Carstensen hos Illum: »Dansk Tingsret« (3. udgave 1976)
FOB: Folketingets ombudsmands beretning
Formuerettigheder: W. E. von Eyben »Formuerettigheder« (7. udgave 1983)
H (*HD* eller *HKK*): Højesteret
JU: Juristen
Illum: Knud Illum »Servitutter« (1943)
KFE: Kendelser om fast ejendom
Kommentaren: Bendt Andersen og Ole Christiansen »Kommuneplanloven« (2. udgave 1979)
Tinglysningskommentaren: Jes Bryld og Hanne Blegvad Jensen »Tinglysningsloven« (4. udgave 1979)
TK: Taksationskendelser
U (*UfR*): Ugeskrift for Retsvæsen
VL: Vestre landsret
ØL: Østre landsret

Stikordsregister

- Atomservitutter, 15, 54 f, 122
 Bortfald af servitutter, 95 ff
 – aflysning, 127 f
 – almindelige synspunkter, 95 f
 – automatisk, 97 ff
 – ved aftale, 62 f
 – ved ekspropriation, 116 f
 – ved lokalplan, 108 ff
 Brugsrettigheder, 11, 52, 119
 Byggeretligt skel, 92
 Byggeservitutter, 13, 16, 24, 30 f
 Bygningsfredningsloven, 41 f, 80, 87
 Ejerforeninger, 23
 Ejerlejligheder, 34, 53
 Ekspropriation
 – aflysning, 130
 – detaljeringsgrad, 35
 – servitutbortfald, 97 f, 116 ff
 Ekspropriationsservitutter, 22, 79, 82, 89, 90, 91
 Erhvervsservitutter, se konkurrenceservitutter
 Exnerfredninger, 37
 Fællesanlæg, 37 f, 40, 74
 Færdsselservitutter, 12, 32, 84, 117
 Grundbyrder, 11, 49, 52 f, 111
 Grundejerforeninger, 23, 39 f
 Handlepligt, 22, 51, 99 f, 112
 Håndhævelser, 67 ff, 73 ff
 Kommunale servitutpålæg, 24 f, 70
 Kommuneplanlovens servitutbegreb, 11 f
 Koncessionerede selskaber, 24
 Konkurrenceservitutter, 15, 27, 35, 48, 74, 117
 Landbrugsdeklarationer, 82 f
 Landzone, 30, 43 f
 Lokalplaner, 19, 27 ff, 45 f, 86 f, 97, 101, 116
 Lokalplanpligt, 27, 44 f, 47
 Masteservitutter, 24, 65, 93
 Offentlige servitutter, 14, 77 ff
 – definitioner, 78 f
 – forholdet til almindelige rådighedsindskrænkninger, 80 f
 – i særlovgivningen, 82 f
 – tinglysning, 127
 Passivitet, 76
 Påtaleret, 68 ff
 Påtegnings udformning, 64, 122
 Samtykke,
 – anvendelsesområde, 23 ff, 27 ff
 – forudgående, 59 f
 – generelt forhåndssamtykke, 65
 – kriterierne for, 56 f
 – lovstridige servitutter, 58 f
 Skovservitutter, 44, 88 f
 Testamente, 22, 101
 Tinglysningsdommerens reaktionsmuligheder, 121 ff
 Uforenelighed, 98 f, 103 ff
 – formålsuforenelighed, 105, 111
 – indholdsuforenelighed, 104 f
 Ulempeservitutter, 55
 Underretning af påtaleberettiget, 109 f
 Ændret anvendelse, se handlepligt