

KNUD ILLUM

SERVITUTTER



NYT NORDISK FORLAG . ARNOLD BUSCK
KJØBENHAVN MCMXLIII

NORDLUNDBS BOGTRYKKERI, KØBENHAVN

18140

INDHOLDSFORTEGNELSE

Kap. I.	Træk af Udviklingen	7
Kap. II.	Ekspropriation og Ejendomsgrænser	24
Kap. III.	Nærmere om Servitutbegrebet. Inddeling af Servitutter. Servitutrettens Konstruktion	66
Kap. IV.	Servitutters Stiftelse ved Retshandel	79
Kap. V.	Servitutters Erhvervelse ved Hævd	92
Kap. VI.	Servitutters Stiftelse i Henhold til Lovgivningen	127
Kap. VII.	Servitutters Prioritetsstilling	137
Kap. VIII.	Servitutters Tinglysning	156
Kap. IX.	Servitutforpligtelsens Karakter og Udstrækning	187
Kap. X.	Nærmere om Servitutberettigelsen	194
Kap. XI.	Om Indholdet af Servitutretten	207
Kap. XII.	Servitutters Haandhævelse. Retsmidler imod Servitutoverskridelse	232
Kap. XIII.	Servitutters Ophør	238
Kap. XIV.	Servitutters Aflysning	273
Sagregister		281
Lovregister		291
Fortegnelse over benyttede Forkortelser		295

KAPITEL I

TRÆK AF UDVIKLINGEN

Betegnelsen Servitut for visse Ejendomsbyrder, hvortil der ikke haves nogen tilsvarende dansk Betegnelse, hidrører fra Romerretten og er derfra gaaet over i de fleste moderne Landes Sprogbrug. Kun i England benyttes den nationale Betegnelse *easements* og for Tilegnelsesservitutter *profits à prendre*; i *Code Civil* bruges i Overskriften til II Bog, titre IV og i § 526 Betegnelsen *Servitudes ou Services fonciers*. Med Betegnelsen *Services fonciers* har man ønsket at understrege Servitutens Forskellighed fra det feudale, personlige Afhængighedsforhold, men Betegnelsen bruges sjældent i almindelig juridisk Sprogbrug. I de tysktalende Lande er Servitut oversat til *Dienstbarkeit*.

Det romerretlige Servitutbegreb, der i mangt og meget er fremmed for vor Tankegang, indeholdt forskellige Elementer, som fortjener Omtale, ikke blot fordi det har sat sit Præg paa Udviklingen i en Række Lande, men tillige fordi dets Udformning hvilede paa Betragtninger, som tildels er af Betydning ogsaa for Vurderingen af Servitutter i moderne Ret.

Den romerske Ret sondrer mellem to Hovedformer for Servitutter, *servitudes personales* og *servitudes reales*. Blandt disse tør man henregne de sidstnævnte til de ældste. En Realservitut er en Ret, der tilkommer Ejeren af en fast Ejendom som saadan til at udøve en Raaden over en anden fast Ejendom eller til at forbyde Ejeren af denne at raade i visse Retninger. Forsaavidt bestemmes de romerske Realservitutter ganske som de tilsvarende Rettigheder i moderne dansk Ret. Et Særpræg havde den romerske Realservitut imidlertid i de særskilte Krav, som opstilledes som Betingelse for at anerkende en Servitut som Realservitut. Hertil fordredes, at der forelaa *utilitas fundo*, *vicinitas* og *perpetua causa*.

Utilitas fundo betegner Nytten for den Ejendom, *prædium dominans*

eller den herskende Ejendom, til Fordel for hvilken Servitutten er paa-
lagt. Servituttsens Opgave som Realservitut er at afhjælpe en Mangel
ved en Ejendom. En Ret til at bryde Sten til Salg vilde derfor ikke i
Romerretten kunne anerkendes som en Realservitut, og *utilitas fundo*
dannede ogsaa Grænse for Omfanget af Realservitutten. Servitutudøvel-
sen kunde ikke gaa ud over den herskende Ejendoms Behov. Kravet om
vicinitas mellem den herskende og den tjenende Ejendom, *prædium ser-*
viens, skulde ikke tages bogstaveligt, saaledes at det fordredes, at Ejen-
dommene grænsede op til hinanden; Kravet indeholdt, at Ejendommenes
Beliggenhed i Forhold til hinanden betingede den særlige Nytte, som
Ejeren af den herskende Ejendom kunde drage af den tjenende. Af Kra-
vet om *perpetua causa* fulgte, at et blot forbigaaende Behov for den
herskende Ejendom ikke kunde tilfredsstilles ved Stiftelsen af en Real-
servitut, ligesom Servitutforpligtelsen kun kunde knyttes til Grunden
eller bestandige Anlæg paa den tjenende Ejendom.

Blandt Personalservitutterne var de vigtigste *usus, ususfructus, habi-*
tatio og *operæ servorum*, alle Rettigheder, som hjemlede en Person Ret
til almindelig Brug af en fast Ejendom eller en Slave. For den moderne
Tankegang er det en Ejendommelighed, der alene maa forklares ved
Romerrettens Aktionssystem, at nogle særlige Former af almindelige
Brugsrettigheder som de nævnte indordnes under Servitutbegrebet, me-
dens andre som *locatio, emphyteusis* og *superficies* holdtes udenfor.

Langt mere beslægtede med Realservitutterne var de begrænsede
Personalservitutter, der hjemlede den berettigede Ret til begrænset Brug
af Andenmands faste Ejendom, uden at Berettigelsen var knyttet til Be-
siddelsen af en anden Ejendom. De synes at høre til et yngre Lag i Ud-
viklingen og betegnes lejlighedsvis som *servitutes irregularia*. Disse
Servitutter har vistnok haft ringe Betydning.

Karakteristisk for Personalservitutterne var det, at de var uadskille-
ligt knyttet til den berettigedes Person og derfor bortfaldt ved hans
Død. For *ususfructus* var det foreskrevet, at Retten, hvis den var ind-
rømmet en juridisk Person, bortfaldt efter 100 Aar. »*Periculum enim*
esse videbatur, ne perpetuus fieret, quia neque more morte, nec facilis
capitis deminutione peritus est«. ¹

1. L. 56 Dig. de usufr. 7.1. I den senere Tid udhuledes Personalservituttsens
personlige Karakter dog ved Adgangen til i Servitutaftalen at lade indgaa
Aftale om Stiftelse af tilsvarende Ret for den berettigedes Arvinger, en Af-
tale, der dog formodedes kun at gælde for de umiddelbare Arvinger, Wind-
scheid, Lehrbuch des Pandektenrechts 1891. I, S. 647 Note 7.

Fælles for Personalservitutter og Realservitutter var det, at en Servitut ikke kunde medføre Pligt for Ejeren af en fast Ejendom til et »*facere*«. Hermed udelukkes navnlig Pligt til Vedligeholdelsen af Servitutindretninger fra Indholdet af den Ret, som uden videre kan gaa over fra den ene Ejer af den tjenende Ejendom til den anden. I nyere Retslitteratur udledes dette som en ligefrem nødvendig Følge af Sondringen mellem tinglige og obligatoriske Rettigheder. Forpligtelsen til *facere* er begrebsmæssigt af obligatorisk Natur og kan derfor ikke overgaa fra Ejer til Ejer. Naar Undtagelse gjordes ved *servitus oneris ferendi*, der medførte Forpligtelse ikke blot til at taale Støtte for Bygning, men til lige til Vedligeholdelse af Underlaget, opfattedes dette da ogsaa som en begrebsmæssig Anomali.

Grundtrækkene i den romerrettlige Opbygning af Servitutrettighederne er præget af Hensynet til Ejendommenes Frihed for bestandige Byrder. Den Ejendomsbyrde, der ved Stiftelsen fremtræder som en rimelig Udnyttelse af den tjenende Ejendom, vil i Fremtiden under forandrede Forhold let vise sig som et for Ejeren utaaleligt snærende Baand. For at en Ejer af fast Ejendom skal kunne paalægge Ejendommen en Raadighedsindskrænkning, der ogsaa skal have Virkning for hans Retsafterfølgere, kræves de Garantier for Nyttens, som ligger i Kravet om, at Servitutten skal afhjælpe et Savn for den herskende Ejendom som saadan, og den tjenende Ejendom skal paa Grund af sin Beliggenhed være særlig egnet til at afhjælpe Savnet.

Romerretten har som nævnt øvet en stor Indflydelse paa Servitutrettens Udvikling. Af mindre Betydning er det, at forskellige Lande inden for Servitutbegrebet fremdeles giver Plads for almindelige Brugsrettigheder, der har deres Rod i de romerrettlige Personalservitutter. *Code Civil* har saaledes bevaret saavel *usufruit*, *usage* og *habitation*, der i den videnskabelige Sprogbrug betegnes som *servitudes personnelles*, omend Loven har undgaaet denne Udtryksmaade. Baade *Bürgerliches Gesetzbuch* og *Schweizerisches Zivilgesetzbuch* kender *Niessbrauch* (*Nutzniessung*), *Wohnungsrecht* og *Baurecht* som *Dienstbarkeiten*. Forbindelsen med de begrænsede Brugsrettigheder er dog baade i Lovgivningerne og i Retslitteraturen rent ydre. Naar Servitutbegrebet gøres saa rummeligt, kan fælles Regler om Servitutter kun i ringe Omfang opstilles.

Større Interesse knytter der sig til Sondringen mellem Realservitutter og Personalservitutter inden for Rammen af begrænsede Rettigheder til Brug af fremmed Ejendom. Denne Sondring tillægges i Regelen baade

i Lovgivning og Retsliteratur en saadan Betydning, at de to Arter af Servitutter behandles særskilt. Med Hensyn til Bevarelsen af de for disse Arter karakteristiske Elementer bestaar der dog store Forskeligheder.

Fjernest fra den romerretlige Ordning staar den svejtsiske Civillov-bog. Efter Art. 730, smh. med Art. 781 gælder samme Regler for Personal- og Realservitutter alene med de Modifikationer, der følger umiddelbart af, at de første er stiftet til Fordel for en Person, de sidste til Fordel for en Ejendom. Uden videre kastet over Bord er Kravene om *utilitas fundo*, *vicinitas* og *perpetua causa*. Endog positive Handleforpligtelser kan knyttes til Servitutforpligtelsen som Akcessorium. For Personalservitutterne opstilles kun en Formodning imod Overdragelighed. En overdragelig Personalservitut falder i Arv.²

I *Bürgerliches Gesetzbuch* holdes en skarp Sondring mellem Realservitutter og Personalservitutter. For de førstnævntes Vedkommende fastholdes i § 1019 Kravet om *utilitas fundo*, hvorimod *vicinitas* og *perpetua causa* ikke opstilles som særlige Gyldighedsbetingelser ved Siden af *utilitas fundo*. *Utilitas* eller »*Vorteil für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten*« opfattes dog ret vidt.³ § 1022 opretholder den romerretlige Regel om Vedligeholdelsespligt for Ejeren af den tjenende Ejendom ved *jus oneris ferendi* (Retten til at have Bygningsanlæg paa Naboens Bygningsanlæg); §1021 aabner tillige Adgang til ved særlig Aftale at paalægge Ejeren af den tjenende Ejendom Vedligeholdelsespligt ved andre Anlæg, ligesom der omvendt, hvor Ejeren af den tjenende Ejendom har Medbenyttelsesret, desuagtet kan paalægges Servituthaveren fuld Vedligeholdelsespligt. Ligesom i svejtsisk Ret kan Servitutter, der ikke kan stiftes som Realservitutter, i Stedet stiftes som Personalservitutter, § 1090, men med den meget væsentlige Begrænsning, at Retten ikke kan overdrages, § 1092, og derfor heller ikke falde i Arv.⁴ Herved forringes Personalservituttens Betydning for Erhvervs-livet i væsentlig Grad.

I *Code Civil* er den romerretlige Paavirkning stærkt fremtrædende. Om egentlige Servitutter gælder Art. 686: *Le service ne peut être imposé ni à la personne ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds*. Heri indeholdes ikke blot Kravet om, at Servituten skal være knyttet til Besiddelsen af fast Ejendom, men tillige

2. Wieland S. 202 ff.

3. Se nærmere Staudinger S. 849 ff.

4. Staudinger S. 952 Anm. 7.

Fordringen om *utilitas fundo*.⁵ Fra Forskriften, at Servitutten ikke kan lægges paa Personen, drager man tillige den Slutning, at der ikke kan knyttes positive Forpligtelser til Servitutten; men denne Regel fraviges dog ved Art. 698 med Hensyn til Forpligtelser, der er akcessoriske i Forhold til Servitutts Hovedindhold.⁶ Derimod opretholder *Code civil* ikke Kravene om *vicinitas* og *perpetua causa*.⁷ Saa afhængig er iøvrigt *Code civil* af det romerretlige Forbillede, at man ofrer en særlig Artikel paa at opstille en Sondring mellem *servitudes urbaines* (*servitudes prædiorum urbanorum*) og *servitudes rurales* (*servitudes prædiorum rusticarum*), uagtet denne Sondring, hvis Betydning i Romerretten er omtvistet, savner enhver Betydning i fransk Servitutret.

Ogsaa i England er Adgangen til at stifte *easements* som vedvarende Brugsrettigheder over fast Ejendom begrænset til Realservitutter.⁸ Desuden fastholdes Kravene om *utilitas fundo*, *vicinitas* og *perpetua causa*;⁹ men herudover gør engelsk Ret den yderligere Indskrænkning i Adgangen til Servitutstiftelse, at Servitutretten skal være *of a known and usual kind*. Man har derfor nægtet at anerkende en Ret til Udlejning af Baade paa en Kanal som Servitut; paa den anden Side maa Servitutretten kunne følge med Udviklingen, og Princippet antages ikke til Hinder for en Udvikling af nye Servituttyper, hvor et praktisk Behov derfor anerkendes, f. Eks. med Hensyn til Ret til at fremføre elektriske Ledninger.¹⁰ Endelig kan Servitutten som Hovedregel ikke inkludere Pligt til *facere*, omend den enkelte Ejer kan have paataget sig Vedligeholdelsespligt paa særligt Grundlag.¹¹

Ganske bemærkelsesværdigt er det, at man i Sverige, hvor den romerretlige Indflydelse ligesom her i Landet har haft en mere indirekte Karakter gennem Retsanvendelsen, har overtaget og bevaret det romerretlige Realservitutbegreb i dets oprindelige Form. Til Personalservitutterne finder man derimod ligesom i engelsk Ret intet Sidestykke. Personalservitutter, som vi kender dem, kan vel stiftes efter deres Indhold, men Retten betegnes som *nyttjanderätt* og er undergivet den Lovgiv-

5. Planiol S. 875 ff.

6. Planiol S. 872 ff.

7. Planiol S. 828 f.

8. Gale S. 11 ff. Regelen gælder dog ikke *profits à prendre*, og en Vejret vil derfor tillige kunne stiftes til Fordel for Indehaveren af Ret til Fiskeri, Gale S. 15 ff.

9. Gale S. 18 ff., 23 ff.

10. Gale S. 20 f.

11. Gale S. 426 ff.

ning, der gælder om Brugsrettigheder, navnlig ogsaa med Hensyn til den Begrænsning, at Retten kun kan stiftes for et Tidsrum af ikke over 50 Aar, i Byerne 25 Aar.¹² Uanset at man saaledes opretholder Kravene om *utilitas*, *vicinitas* og *perpetua causa* samt Forbudet mod Pligt til *facere*, gennemføres Sondringen dog ikke i alle Retninger som efter streng romerretlig Teori. F. Eks. kan Servitut i en vis Udstrækning paalægges til Fordel for en Ejendom, der anvendes til Erhvervsvirksomhed, selvom Servitutten nærmest tjener Erhvervsvirksomhedens, ikke Ejendommens Behov.¹³ Ved Servitutloven af 1907 er der derhos aabnet Adgang til at paalægge den servitutforpligtede Pligt til Vedligeholdelse af Vej, Bygning eller anden Servitutindretning.¹⁴

I den danske Retsliteratur er den romerretlige Paavirkning stærkt fremtrædende hos vore ældre Forfattere, der naturligvis skelner mellem Personalservitutter og Realservitutter og henregner de almindelige Brugsrettigheder til Servitutterne. De benytter endog de romerretlige Betegnelser, *usus*, *ususfructus* og *habitatio*, uagtet disse Betegnelser næppe nogensinde har vundet Borgerret i Retsanvendelsens Sprogbrug.¹⁵ Paavirkningen er dog langt mere overfladisk end i Sverige. Intetsteds finder man saaledes opstillet Krav om *utilitas*, *vicinitas* og *perpetua causa* som Betingelse for Realservitutters Gyldighed, ligesaa lidt som der under vor ældre Rets vide Adgang til at paalægge faste Ejendomme vedvarende Byrder har været Tale om at tilsidesætte Aftaler, der i Forbindelse med Raadighedsindskrænkning paa lægger Ejeren af den tjene-
nende Ejendom Handlepligter.¹⁶

En Indskrænkning af Servitulæren til alene at omfatte Realservitutterne finder man imidlertid hos Algreen-Ussing,¹⁷ der navnlig anfører, at Begrebet hos de ældre Forfattere ved Medtagelsen af de almindelige Brugsrettigheder har saa vidt et Omfang, at der ikke kan opstilles fælles Regler. Senere Forfattere¹⁸ har imidlertid blot udskilt de almindelige Brugsrettigheder fra Servitutterne, og en Servitut er herefter ifølge den videnskabelige Tradition her i Landet at bestemme som en paa særligt

12. Undén II S. 332 ff, jfr. S. 298.

13. Undén II. S. 349 ff.

14. Undén II S. 347.

15. Nørregaard II. S. 393 f., Hurtigkarl II. 1 S. 388 f.; endnu Ørsted regner Lejetagerens Ret til Servitutterne, Haandbog IV S. 645.

16. Se derimod om, hvad der i denne Retning kan udledes af Forbudet mod Paalæg af Grundbyrder nfr. S. 71.

17. S. 5 ff., jfr. Gram S. 448 f.

18. Matzen S. 401 ff., Torp S. 484 f.

Retsgrundlag hvilende Ret til at raade over en fast Ejendom¹⁹ i begrænset Omfang eller til at kræve opretholdt en given Tilstand paa Ejendommen.

At Personalservitutterne indbefattes under Servitutbegrebet, maa efter dansk Rets Regler anses for velbegrundet. Under den herskende Frihed til at stifte Servitutter er Reglerne om Servitutter i det hele fællede, omend Realservitutten frembyder enkelte Problemer, navnlig med Hensyn til Servitutrettens Overgang, som kræver særlig Løsning. Ganske misvisende forekommer det, naar Bergman²⁰ kritiserer det danske Servitutbegreb og udtaler, at systematiske Fordele næppe kan paavises gennem Udvidelsen af Servitutbegrebet, da Realservitutterne just paa afgørende Punkter er underkastede andre Retsregler end de øvrige partielle Brugsrettigheder. Dette slaar ikke til for dansk Ret, og det er derfor ikke — som Bergman antager — Modviljen imod at danne Begrebet »negativ Brugsret«, som har givet Anledning til vort Servitutbegrebs Indhold.

De lege ferenda findes der ej heller Grund til at efterligne fremmed Rets afvisende Holdning overfor Personalservitutterne, som i vor Tid har faaet en stadig voksende Betydning paa Grund af den tekniske Udvikling og den stigende offentlige Interesse i Ejendomsforholdene. Den tekniske Udvikling har aabnet Mulighed for Servitutter, hvor Nytten for den berettigede ikke er knyttet til Besiddelsen af fast Ejendom som saadan, men til en Erhvervsvirksomhed, der ikke behøver at være knyttet til Besiddelsen af fast Ejendom. Den offentlige Interesse giver Stødet til, at det offentlige dels direkte udvirker, at de private paatager sig Indskrænkninger i den private Ejendomsret, dels søger Andel i Retten til at haandhæve private Servitutter, der direkte tjener til Fordel for omliggende Ejendomme. Hvor Personalservitutten er unddraget fra Servitutreglerne, er det vanskeligt inden for Servitutbegrebet at imødekomme Tidens Krav.²¹

Paa den anden Side har den klassiske Servitulære ogsaa Bud til vor

19. Ved Begrænsningen til Rettigheder over fast Ejendom er der ikke taget Stilling til Spørgsmaalet, om der over Løsøre kan erhverves Raadighedsrettigheder med tinglig Beskyttelse mod Trediemand, et Spørgsmaal, der i dansk Ret er lidet afklaret, Matzen S. 401, Torp S. 485, E. R. S. 1386 ff.

20. I S. 24 ff.

21. Se f. Eks. Bergman, der paa den ene Side strengt vil fastholde det traditionelle Servitutbegreb, saavel i Servitut I som i Servitut IV, men dog i sidstnævnte Værk stærkt understreger, at der i vor Tid findes adskillige Formaal, der kan sidestilles med *utilitas fundo*, se navnlig Servitut IV S. 27 ff.

Tid, for saa vidt som den understreger det betydningsfulde i, at de faste Ejendomme ikke undergives varige Indskrænkninger, hvis Nytte ikke staar i Forhold til Byrden for den tjenende Ejendom. Vor Lovgivning har allerede gjort en Del i denne Retning gennem Bestemmelser, der forbyder, at Retten til Jagt og Fiskeri for bestandig skilles fra Besiddelsen af de faste Ejendomme, og Bestemmelser, der giver Adgang til Afløsning af bestaaende Ret til Jagt og Fiskeri, samt Hoveri- og Pligtarbejde og andre Grundbyrder. Et Skridt i samme Retning er gjort ved den københavnske Byggelov og Byplanloven. For Udformningen af den moderne Planlægning af Bebyggelsen maa forældede Byggeservitutter om fornødent vige. For Servitutter i Almindelighed savnes dog endnu Lovregler, der kan bruges til Undlivelsen af utidssvarende Ejendomsbyrder.

De hidtidige Fremstillinger i dansk Retsliteratur tager næsten udelukkende Hensyn til de privatretlige Servitutter, der stiftes ved Aftale eller Hævd.²² Disse Servitutter har allerede en lang Historie bag sig. Hvornaar Servitutretten har udviklet sig som en særlig Ret over fast Ejendom, som ikke alene kunde gøres gældende over for den, som har indrømmet Retten, men ogsaa over for senere Erhververe af den behæftede Ejendom, kan ganske vist ikke oplyses. For dansk Rets Vedkommende er der ikke foretaget nogen gennemgribende Kildeundersøgelse med Hensyn til Tidspunktet for Servitutrettens Opstaaen. Indgaaende Undersøgelser er derimod for svensk Ret foretagne af C. G. Bergman.²³ Den Udvikling, som her skildres, maa for de kontraktlige Servitutters Vedkommende antages i de væsentlige Træk at svare til Udviklingen i Danmark. Under Jordfællesskabet maa Trangen til Servitutter antages at have været ret ringe. Jorden laa for en væsentlig Del under fælles Dyrkning, og det paahvilede Landsbyfællesskabet at tilvejebringe de nødvendige Veje, ligesom enhver maatte taale den Færdsel, som Jordens Brug nødvendiggjorde. De Interesser, som senere tilgodeses ved Servitut, indgaar saaledes paa det primitive Stadium i de almindelige Regler for Landsbysamfundet om Jordens Benyttelse og giver ikke Anledning til Opstaaen af Rettigheder, der hviler paa sær-

22. Endnu Algreen-Ussing gaar ud fra, at Servitutter kun opstaar paa privatretligt Grundlag, se S. 31 f. Senere Forfattere har gjort det til et Led i Servituttens Definition, at den hviler paa privatretlig Adkomst, jfr. Gram S. 447, Matzen S. 402 f., jfr. hertil Torp S. 486 ff.

23. Studier i svensk servituträtt II 1919 og III 1926.

lig Adkomst.²⁴ Hvor der bestod til Indholdet forskellige Rettigheder over fast Ejendom, har Tanken om et Sameje eller delt Ejendomsret ligget nærmest. Naar det i J. L. om Almindingen hedder, at Kongen ejer Jorden og Bonden Skoven, vilde det for moderne Tankegang være naturligt at opfatte Bondens Brugsret som en Servitutret eller lignende begrænset Ret. Efterhaanden fødes Trangen til Stiftelsen af særlig begrænset Brugsret til fremmed Ejendom og giver Anledning til Overdragelse af Ret til Vej, Græsning, Skovhugst, Fiskeri m. v. I mange Tilfælde ikklædes Aftalen en saadan Form, som peger hen paa, at en Del af Ejendomsretten overdrages; men efterhaanden synes man at blive fortrolig med Tanken om Anerkendelse af Servitutretten som en *jus in re aliena*.²⁵ I Byerne er det især Bygningerne, som giver Anledning til Servitutters Opstaaen. Man finder saaledes i Sverige Tagdrypsret, Lysningsservitut, Færdselsret, Ret til Støtte for Mur, Hvælving o. lign.. Det ukontrollerede Byggeri i Forbindelse med Udstykning af hidtidig Fællesejendom var Hovedkilden til disse Servitutter.²⁶

I Danske Lov er ikke optaget almindelige Bestemmelser om viljesbestemte Servitutter; kun i D. L. 5-10-56 forudsættes det, at der kan være erhvervet »lovlig Adkomst« paa Ret til Port, Dør, Udgang eller Vindue til Andenmands Grund. Da lovlig Adkomst sidestilles med Hævd, maa der være tænkt paa Aftale. Trods Lovens Tavshed maa det da antages, at Servitutretten i det hele er naaet til Anerkendelse paa Lovens Tid, selv om det først er Retslitteraturen i det attende Aarhundrede, som under Paavirkning af romersk Ret giver den dens nærmere Udformning.

For svensk Rets Vedkommende viser Bergmans Undersøgelser, at man tidligt er naaet til Anerkendelse af Servitutters Stiftelse ved »*urminnes hävd*«,²⁷ som under svensk Rets Mangel af en kortere Tids Servituthævd endnu har bevaret sin oprindelige Betydning. I Danmark er Alderstidshævds Betydning for Stiftelsen af Servitutter i ældre Tid ikke tilsvarende klar. Ordet Alders Tid er først indført i Lovgivningen ved Danske Lov. Allerede i Jyske Lov forekommer der imidlertid Bestemmelser om Beskyttelse for den af »Arild« etablerede Tilstand. Der stilles Krav om, at *ornum* (Jord uden for Fællesskabet) skal have været af

24. Bergman II S. 16 ff.

25. Bergman II S. 132 ff., III S. 32 ff.

26. Bergman III S. 16 ff., samt ogsaa H. Matzen, Forelæsninger over den danske Retshistorie, Privatret II S. 129 f.

27. Bergman II S. 164 ff.

Arild.²⁸ Til hver By skal der føre fire Veje, der fra Arilds Tid har ført dertil.²⁹ Ved Opførelsen af nye Vandmøller maa man ikke med Bagflod skade de gamle Møller, der har staaet fra Arild.³⁰ Ej heller maa man forandre Vands naturlige Afløb.³¹ I de to førstnævnte Bestemmelser drejer Sagen sig dels om Grænserne mellem Ejendom og Normer for Ejendomsfællesskabet, og J. L. I. 58 giver en naboretlig Regel; der kan næppe drages nogen Slutning herfra og til Anerkendelsen af egentlig Servitutret gennem Alderstidsbrug. For Møllerettens Vedkommende gælder, at den vel kan konstrueres som en paa de tilstødende Ejendomme hvilende Servitut; det kan dog ikke antages, at Bestemmelsen skal ses som Udslag af en almindelig Adgang til at kræve indskrænket Raadighed over fremmed Ejendom. Under Retssager og Tingsvidner i Tiden før Danske Lov er det særlig i Grænsestridigheder og ved Afgørelsen af Afgifters Størrelse, at Arilds Tid paaberaabes.³² I en Sag fra 1595³³ gjorde Beboerne i Halmstad Krav paa Fiskeri og Fædrift, som de havde nydt fra Arilds Tid. Under Sagen blev det oplyst, at Christian III i 1539 havde tilladt Byen Laksefiskeri og Fædrift for 120 Køer m. v., men dette Kongebrev opfattedes af Byen kun som en Bekræftelse af Byens gamle Ret, medens Ejeren gjorde gældende, at Tilladelsen var givet *ad gratiam*. Ved Dommen sloges det fast, at Overdragelsen af Ejendommen fra Kronen ikke havde indbefattet Pæle- og Laksefiskeriet, der ikke var nævnt i Skødet, og hvorfor der ikke var betalt Vederlag, og med Hensyn til Græsgang maatte Parterne, hvis de ikke vilde lade det blive ved Kongebrevet, »*krefve sig paa oldinge och siden gaa derom, saa vit som loug og ret er*«. Saaledes som Afgørelsen faldt, synes Dommen nærmest at gaa ud fra, at Fiskeriet er en særlig Ejendomsgenstand, medens Retten til Græsning har Karakter af Servitut, der — da man ikke skulde blive staaende ved det kongelige Brev — kunde erhverves ved gammel Brug.

At dog ikke enhver Brug kunde erhverves ved Alderstidshævd, synes at fremgaa af en Rettertingsdom³⁴ fra 1555. Under Sagen gjorde en Jens Brade gældende, at han fra Arilds Tid havde haft Herlighed og

28. J. L. I. 46.

29. J. L. I. 56.

30. J. L. I. 57.

31. J. L. I. 58.

32. Se f. Eks. Kolderup-Rosenvinge I. 3, II. 4, 43, 115, IV. 55, Secher I. 425, II. 43, 185, 509.

33. Secher I. 52.

34. Kolderup-Rosenvinge II. 150.

Herredømme med Jagt, Oldengæld og Skovgemmere over en Fælles-skov hørende til to Landsbyer. Skønt han førte Vidner paa sin Paastand om Brugen, frakendtes den ham dog med den Begrundelse, at han ikke kunde have eller vinde Herredømme over andet end sin egen Part. I samme Retning gaar en Dom fra 1590,³⁵ der angaar en Græsningsret, som Køge By paastod sig tillagt paa Arealer Syd for Byen. Foruden 20 Aars Hævd og kongelige Privilegier paaberaabtes Alder og Rolighed i over 100 Aar. Det slaas dog fast — idet en ældre Dom med modsat Udfald anføres — at ingen kan have Brug af andens Grund og Ejendom uden dennes Vilje og Minde.³⁶

Selv fraset om en Tilstands Bestaaen i Alderstid kan stifte Servitut-ret, maa det for den ældre Tid tegne sig som usikkert, om Arilds Tid saaledes som Alderstid i moderne Ret betegner et vist omend ret ubestemt Tidsrum; paa en Tid, hvor alt Bevis føres gennem Vidner, kan intet Bevis føres udover Mands Minde, og Regelen om Beskyttelse for den i Mands Minde bestaaende Tilstand er en naturlig Følge af, at Bevis for ældre Adkomst ikke kan føres. Efter at det gennem Adkomstbreve og optegnede Tingsvidner bliver muligt at oplyse ældre Tilstande, maa det Spørgsmaal rejse sig, om saadant Bevis gaar forud for Alderstids Brug. I Sverige har dette Spørgsmaal paa et givet Tidspunkt faaet en mere omfattende Betydning i Sager, hvorunder Kronen tilbagesøgte ulovligt afhændet Krongods, hvorimod Adelen paaberaabte sig »*urminnes hävd*«.³⁷ I England er *memory of man* paa et givet Tidspunkt i

35. Kolderup-Rosenvinge IV. 193.

36. Om en Ret til at drage Vod i og for sig kunde erhverves ved Alderstids Brug, er næppe afgjort ved Dommen hos Secher II. 178, omend Dommen nærmest taler derimod. Gammel Brug var vel paaberaabt, men næppe tilstrækkelig dokumenteret. Iøvrigt kan henvises til en Dom fra 1606, Secher II. 91, hvoraf fremgaar, at Knud Rud paa Kongens Vegne gjorde gældende, at »*langsom hefd uden louglig adkomb er icke hefd, meget mindre at de med saadan hefd skulle kunde hiemle nogen anden enten fiskerie, skouf-hug elle olden udi kronens frihed*«. Spørgsmaalet om Servituthævd kom imidlertid ikke til Afgørelse, ligesom det maa erindres, at Knud Ruds Opfattelse kan bero paa den Antagelse, at der ikke kunde vindes Hævd mod Kronen, en Opfattelse, hvoraf der iøvrigt næppe findes synderlige Spor her i Landet. Se om Erhvervelse af Ret til Fiskeri iøvrigt ogsaa Secher I. 562. I en Dom fra 1613, Secher II. 476, nævnes Arilds Tid som afgørende for Retten til at opsætte Led; der kan her nok være Tale om en Retsdannelse vedrørende Jordfællesskabet, der er Kilden til Bestemmelserne i D. L. 3-13-13.

37. Undén II S. 207 f.

Praksis fikseret som Tiden efter 1189, det Aar, da Richard I tiltraadte Regeringen, dog at der ikke fordredes Bevis for Brug i saa lang Tid; men Bevis for Brugens Opstaaen efter nævnte Tidspunkt udelukkede Hævd.³⁸ I Danmark synes en enkelt Afgørelse fra Tiden før D. L. at pege i Retning af, at Arildstids Tilstand kun antoges at skabe en Præsumption for Tilstandens Berettigelse. Christian I havde sammen med den daværende Lensmand indrømmet Bønder Privilegium paa Ansættelsen af Ydekøer til 2 Mark. Under en Sag, hvorunder den senere Lensmand i 1553 krævede dette Privilegium tilsidesat, var der under Sagen ikke Tale om at støtte en Indsigelse paa den fra gammel Tid bestaaende Tilstand.³⁹ I nyere Tid staar det imidlertid fast, at Kravet om Alderstids Brug kan være opfyldt, uagtet en endnu ældre Tilstand godtgøres gennem Dokumenter, men det fremhæves dog endnu i adskillige Domme, at Tilstanden rækker tilbage i Mands Minde, uden at der findes Vidnesbyrd om en anden endnu ældre Tilstand.

Medens Tilstanden med Hensyn til Servitutters Erhvervelse ved Alderstidshævd før Danske Lov saaledes er uklar, er der næppe Grund til at antage, at Bestemmelsen om 20 Aars Hævd i Recessen af 1558 har været almindelig anvendt paa Servituthævd. Fra Tiden umiddelbart før Danske Lov kendes dog en utrykt Højesteretsdom af 23. Juni 1679,⁴⁰ hvorved det antoges, at Aabninger til Naboskel, der havde været anbragt i Hævdstid, kunde fordres bibeholdt. Denne Afgørelse er rimeligvis Kilden til Bestemmelsen i D. L. 5-10-56, der blev indsat af fjerde Revisionskommission 1681-82.

I D. L. sker der en afgørende Forandring i de bestaaende Hævdsregler ved Bestemmelsen i 5-5-2: Mand kan saavel paa Brug som paa Ejendom fange Hævd. Nu overføres den tidligere tyveaarige Ejendomshævd til Servitutter. Særlig Anvendelse af Hævdsregelen i 5-5-2 gøres med Hensyn til Møller i 5-11-1 og med Hensyn til Lysningsservitutter i 5-10-56. At man ved Siden af den tyveaarige Hævd paa positive Møllerservitutter bibeholder J. L.s særlige Regel om Alderstid som Betingelse for Beskyttelse mod Bagflod har maaske sin Begrundelse i denne Regels ejendommelige Natur.⁴¹

At der tillige blev staaende i Danske Lov en Række Bestemmelser fra ældre Tid om Beskyttelse for den gennem Alderstid bestaaende Til-

38. Gale S. 188 f.

39. Kolderup-Rosenvinge I. 210.

40. Se Axel Petersen i T. f. R. 1892. 434.

41. Jfr. nfr. S. 95 Note 7.

stand, som ikke havde Henblik paa egentlig Servituthævd, kan ikke undre.⁴² Mere ejendommeligt er det, at der i Loven er optaget nye Regler, der tilsyneladende hjemler Hævdserhvervelse gennem Alderstid af egentlige Servitutrettigheder ved Bestemmelser, der end ikke har noget Sidestykke i den ældre Lovgivning, jfr. D. L. 3-13-13 om Folke- og Fægang og 5-10-21 om partielle Brugsrettigheder over Skove. Da D. L. 5-5-2 tilsyneladende uden Begrænsning anerkender 20 Aars Hævd paa Servitutter, synes disse Bestemmelser overflødige.

Den Forklaring paa Modsætningen mellem Danske Lovs Bestemmelser, som blev bestemmende for den nyere Retsudvikling, blev givet af Ørsted.⁴³ Ifølge Ørsted er Bestemmelsen i D. L. 5-5-2 kun anvendelig paa positivt synbare Servitutter, der giver sig til Kende gennem en særlig Servitutudøvelsen tjenende Indretning. Dette følger af den nære Sammenhæng med Bestemmelsen i D. L. 5-5-1. Kun med Hensyn til de synbare Servitutter kan der være Tale om en saadan Udøvelsestilstand af vedvarende Karakter, der kan sidestilles med den i 5-5-1 omhandlede Ejendomsbesiddelse. De usynbare Servitutter, der ikke vedvarende giver sig til Kende over for Omverdenen, og hvortil ialtfald oftest de i 3-13-13 og 5-10-21 nævnte Rettigheder vil høre, skulde kun erhverves ved Udøvelse gennem Alderstid.

Ørsteds Opfattelse vandt hurtigt Tilslutning saavel i Retslitteraturen⁴⁴ som i Praksis, og Teorien maa nu anses for hjemlet ved Retssædvane. I den nyeste Tid er den dog blevet kraftigt imødegaaet af N. Cohn⁴⁵ og

42. Om Veje D. L. 3-15-2, jfr. J. L. I. 56; om Vands Afløb D. L. 5-11-6, jfr. J. L. I. 58, om Pligten til at søge Mølle og Retten til Skvatmøller D. L. 5-11-3 og 4, jfr. Reces 1643 2-9-1 og 2; om Afgifter til Herreds- og Birkefogeden, Præst og Degn D. L. 1-5-18, jfr. Reces 1643 2-6-19, 2-12-1, jfr. Kirkeordinans 1539 Bl. 69, D. L. 2-15-15, jfr. Ribe Artikler 1542 § 16, samt om Afgifter af Kirker 2-22-51, jfr. Reces 1643 1-4-54; naar D. L. 2-12-1 paa en uklar Maade synes at nævne tyve Aars og Alderstids Hævd jævnsides som Støtte for Præstens Ret til henholdsvis »Rettighed« og »Frugt og Landgield«, tør det maaske antages, at den sidstnævnte Betegnelse har Henblik paa Tvist mellem flere, der hver for sig paastaar sig berettiget til Frugt og Landgield. Naar D. L. 5-10-13 ligesom J. L. I. 46 kræver, at Ornum skal have været afmærket i Alderstid, staar dette i Sammenhæng med, at Hævd iflg. D. L. 5-10-12 viger for Rebning. D. L. 5-3-20 har ikke heller Hensyn til Brugsrettigheder.

43. Juridisk Archiv 25 S. 137 ff., Archiv for Retsvidenskab 6 S. 341 ff., jfr. Haandbog IV S. 350 ff.

44. Algreen-Ussing S. 152 ff.; denne Forfatter havde dog tidligere opponeret imod Ørsted i Anmærkninger til Tingsretten, 1825. 1 S. 99; Gram S. 461 ff., I. E. Larsen S. 448 ff., Matzen S. 415 f., Torp S. 502 f.

45. Juridisk Tidsskrift 1915 S. 511 ff, 1917 S. 18 ff.

Vinding Kruse.⁴⁶ Efter de fremdragne Oplysninger maa det da ogsaa antages, at Ørsteds Opfattelse er ganske uhistorisk. Hverken i Praksis eller i Teori gøres der i Tiden forud for Ørsted nogen Sondring mellem synbare og usynbare Servitutter i Henseende til Hævdstidens Længde; navnlig paaberaabes D. L. 5-5-2 ofte som Hjemmel for Erhvervelse af Rettigheder til Græsning, Vej og Vanding.⁴⁷ I norsk Ret, hvor man i Norske Lov havde en Bestemmelse ganske svarende til D. L. 5-5-2, antoges det da ogsaa almindeligt, at Bestemmelsen var anvendelig paa enhver positiv Servitut. I Kommissionsudkastet til Norske Lov hed det da ogsaa oprindeligt: »En Tings Brug, saasom en Vei eller Drift, - - - kan man fange Hævd paa i tive Aar.«

Naar Ørsted desuagtet kom ind paa sin urigtige Teori, skete det under Paavirkning af fransk Rets Sondring mellem *servitutes apparentes* og *servitutes non apparentes*. Muligheden for at overføre denne Teori paa danske Forhold forelaa, fordi en saa lidet systematisk Lov som Danske Lov giver vidt Spillerum, hvis man vil undergive den moderne Lovfortolkningskunst. Udviklingen i Norge tyder imidlertid paa, at Ørsteds Løsning var heldig for Retsudviklingen. I Norge fandt man det nemlig ved en Lov af 23. Maj 1874 fornødent med et Par Undtagelser at afskaffe den tyveaarige Hævd paa usynbare Servitutter, der derfor nu ligesom i Danmark kun kan erhverves ved Alderstidsbrug.⁴⁸

Baade Cohn og Vinding Kruse gør sig imidlertid ved Behandlingen af Danske Lovs Hævdsbestemmelser skyldige i en lignende Fejltagelse som Ørsted med Hensyn til Fortolkningen af Danske Lovs Hævdsbestemmelser. Naar Ørsteds Forklaring paa Uoverensstemmelsen mellem disse ikke holder Stik, søger de en ny Forklaring; de antager da uden nærmere Dokumentation, at Bestemmelserne i D. L. 3-13-13 og 5-10-21

46. E. R. S. 539 ff.

47. Se de i E. R. l. c. anførte Afgørelser. Af ældre Forfattere kan henvises til Hedegaard, Om Adkomst, Gods og Gield, 1776 S. 492 f., Nørregaard II S. 395, Hurtigkarl II. 1 S. 390 f.

48. Gjelsvik S. 499 f, S. 502 f. Naar det af Vinding Kruse, E. R. S. 546 anføres, at Sondringen mellem synbare og usynbare Servitutter er stridende mod Sagens Natur, turde dette indeholde en betydelig Overdrivelse. Den Fasthed, Servitutbrugen har ved de synbare Servitutter, gør Hævdserhvervelse særlig naturlig og paakrævet, omend ogsaa anden gammel Brug kan fortjene Beskyttelse i mindre Omfang. Vinding Kruse overdriver i ikke ringe Grad Vanskelighederne ved Sondringens Gennemførelse i Praksis, jfr. nfr. S. 98 ff.

for saa vidt har en selvstændig Betydning ved Siden af 5-5-2, som den Ret, de nævnte Bestemmelser hjemler, ikke skulde forudsætte Opfyldelsen af almindelige Hævdsbetingelser. Retten er ikke egentlig Hævd, men Udslag af det almindelige Princip, at den igennem Alderstid bestaaende Tilstand skal bevares uforandret. Dette skal kunne paaberaabes ikke blot af den, der gennem Alderstid selv har udøvet Raadighed over fremmed Ejendom, men af enhver. Hvor Vej eller Sti har været Genstand for almindelig Benyttelse i Alderstid, er der saaledes vundet en Ret til Færdsel for Almenheden, og ogsaa Retten ifølge 5-10-21 antages at komme en mere ubestemt Kreds tilgode.⁴⁹

Cohns og Vinding Kruses Opfattelse kan saavidt ses alene støtte sig til en Tradition, som jeg ikke har kunnet føre længere tilbage end til Algreen-Ussing, der har fremsat en lignende Anskuelse, netop da han opponerede mod Ørstedes Teori og søgte en passende Forklaring paa de uklare Lovregler.⁵⁰ For saa vidt angaar Retten til Færdsel, har Teorien vundet nogen Tilslutning i Praksis omkring Midten af forrige Aarhundrede, men det nærmere herom udskydes til senere Behandling i Afsnittet om Hævd.⁵¹ Her skal kun bemærkes, at Danske Lov næppe giver Støtte for Teorien.

Hvad angaar Bestemmelsen i D. L. 3-13-13, maa det understreges, at Bestemmelsen findes i et Afsnit, der angaar Fæsteforholdet; man maa derfor paa Forhaand være forsigtig med at anvende Bestemmelsen uden for Retsforholdet mellem Husbond og Fæster og Forhold Jordfællesskabet vedrørende. At Bestemmelsen ikke hjemler nogen Ret, der kan paaberaabes af enhver, synes endvidere at fremgaa af dens Ordlyd: *Bonde maa ej indgrave, eller indlukke, nogen Ager, Eng, eller Jordbond, uden hans Husbonds Minde og alle Lodsejeris Samtykke; ej heller aflukke enten Folke- eller Fægang, hvor den har været af Alders Tid.* Det er sikkert ikke berettiget at adskille den sidste Regel fra Bestem-

49. Teorien kan siges at have et Sidestykke i engelsk Ret; egentlig Hævd kan ikke vindes paa en Brug, som Ejeren lader staa aaben for Almenheden, fordi saadan Brug ikke indicerer *lost grant*, jfr. nfr. S. 115. Derimod kan der ved saadan Brug være opstaaet lokal Sædvaneret, *customary rights*, Gale S. 3 ff.

50. Anmærkninger til Tingsretten, 1825. 1 S. 99. De af N. Cohn l. c. S. 19 anførte Afgørelser i Archiv f. Retsvidensk. II. 1825. 169 og Jur. Tidsskr. XIII. 1827. 2 S. 92 anførte Afgørelser synes nærmest at forudsætte, at den, der vil paaberaabe sig D. L. 3-13-13 selv maa have deltaget i Brugen gennem Alderstid.

51. Nfr. S. 110 ff.

melsens første Sætning, og man tør derfor antage, at det udtrykkelig er foreskrevet, at Paatalen tilkommer Husbond og de i Jordfællesskabet lodtagne. Dette vinder saa megen mere Sandsynlighed for sig, som Bestemmelsen i D. L. 3-13-13 ikke kan antages at være givet for Veje i Almindelighed. Om Veje findes tillige en alt for lidet paaagtet Bestemmelse i 3-15-2: *Hvo som almindelig Vej, som eenhver er tilladt, formeener, eller aflukker, eller forandrer, eller spilder med Gryft eller Pløjning, som til Bye, Kirke, Ting, Strande, Vanding, Mølle, eller Skovs, er lagt, legge Vejen ud igjen - - .* Ved almindelig Vej forstaas her saadan egentlig Vej, der paa Grund af almindelig Brug er at anse som offentlig Vej, hvis Vedligeholdelse i Henhold til Vejforordningerne paa- ses af det offentlige, og Bestemmelsen er den direkte Fortsættelse af Regelen i J. L. I-56. D. L. 3-13-13 har da kun Henblik paa saadanne sekundære Færdselsaarer som Markveje og Stier, der alene har Betydning for Landsbyens Beboere. Hvad endelig angaar Bestemmelsen i D. L. 5-10-21, ses der ikke at foreligge nogen Grund til den Antagelse, at Bestemmelsen skulde komme en mere ubestemt Kreds til Gode. Bestemmelsen foreskriver, at hvor Skov sælges, og andre der har haft Græsgang, Gærdsel, Agerland eller Engbund i Alderstid, beholder de deres Ret.⁵²

Herefter er der imidlertid ingen anden Forklaring paa, at D. L. paa een Gang indeholder en almindelig Bestemmelse om Servituthævd og andre særlige Bestemmelser om Hævd gennem den længere Alderstid end den, at man paa Lovens Tid ikke har været sig en skarp Modsætning mellem de to Hævdsformer bevidst. Dette, der allerede fremhæves af Vinding Kruse,⁵³ understøttes yderligere ved Undersøgelse af gamle Domme, hvor man baade i Parternes Paastande og i Domsresultaterne finder 40 eller 20 Aars Hævd anført ved Siden af Alder og Rolighed til Støtte for en paastaaet eller fastslaaet Ret. Man har følt en Trang til Retsbeskyttelse for Servitutbrug og har for at tilvejebringe denne overført Regler fra begge de kendte Hævdsinstitutter.⁵⁴

52. I hvilket Omfang Bestemmelsen i D. L. 5-10-21, der kun har haft ringe praktisk Betydning, angaar Servitutret, eller den opstiller en Formodning for Ejendomsret over ikke skovbevoksede Arealer, jfr. Algreen-Ussing S. 53 ff., Gram S. 471, kan vel være tvivlsomt.

53. E. R. S. 542 f.

54. Det kan maaske ogsaa have Betydning, at Bestemmelsen i D. L. 5-5-2 ikke er optaget i de to af Haandskrifterne til »Det første Projekt« til Loven, saaledes at det kan have en vis Sandsynlighed for sig, at Rasmus Vindings Udkast har villet fastslaa Alderstidsregelens Anvendelse for et Par vigtige

Siden Midten af forrige Aarhundrede har de private Servitutter undergaaet en betydelig Udvikling dels som Følge af Bestræbelserne for en planmæssig Udvikling af Bebyggelsen, dels paa Grund af den tekniske Udvikling. I førstnævnte Retning har det virket, at større Grundejere har foretaget Udparcellering efter en forud lagt Plan, navnlig til Villabebyggelse, hvorved der paa alle de solgte Parceller er lagt ensartede Servitutter om Indskrænkning af Ejerens Ret til Udnyttelse af Parcellerne. Herved har den negative Servitut, der alene gaar ud paa at forbyde Ejeren en Raadighed over sin Ejendom, faaet en Betydning, der var ukendt i ældre Ret. Den tekniske Udvikling har øget Trangen til Servitutter; Muligheden for Tilførsel fra fjerntliggende Steder af Lys, Kraft, Vand og Varme og for Vands Afledning har skabt et tidligere ukendt Behov for at raade over fremmed Ejendom til saadanne Formaal, som i stor Udstrækning er blevet fyldestgjort ved kontraktlig Servitut.

Erfaringen har imidlertid vist, at den privatretlige Servitut ikke paa fyldestgørende Maade kan udfylde de Behov, som den moderne Udvikling har skabt. Ordningen af den planmæssige Bebyggelse og af de tekniske Foranstaltninger, som denne kræver, er saa omfattende, at Løsningen ikke kan overlades alene til det private Initiativ. I den nyere og navnlig i den allernyeste Tid har Lovgivningsmagten i stigende Omfang grebet ind med Reguleringer, der omfatter større eller mindre Omraader. Herigennem skabes Retsforhold af en særegen Natur, som trænger de private Servitutter tilbage til et mindre Omraade. I Stedet træder Bestemmelser trufne af administrative Myndigheder om Raadighedsindskrænkninger, der undertiden har Karakter af Ekspropriation, undertiden gennemføres uden Erstatning. Disse Raadighedsindskrænkninger bør ikke i Enkeltheder behandles inden for en Fremstilling af Servitutretten, men finder deres naturlige Plads inden for forskellige særlige Discipliner, Vandløbsret, Bygningsret, Vejret etc. Dog har jeg fundet det rimeligt at inddrage visse Spørgsmaal af mere almindelig Betydning vedrørende saadanne Rettigheders Karakter og Betingelserne for deres Stiftelse og Ophør, Tinglysning m. v. under Fremstillingen, selv om en Del af disse Spørgsmaal lige saa vel kunde finde Plads inden for en almindelig Fremstilling af Ekspropriationsretten.

Servituttilfælde, medens man først derefter har besluttet sig til at gøre den almindelige Hævdsregel anvendelig paa Servitutter.

KAPITEL II

EKSPROPRIATION OG EJENDOMSGRÆNSER

Servitutter fastsat i Henhold til Lovgivningen er som nævnt i det foregaaende Kapitel en ret ny Foreteelse. Ved Frd. af 5. Marts 1845 blev der givet Hjemmel til ved Ekspropriation at paalægge Servitutter til Fordel for Jernbanerne, og senere er der ved en Række andre Lovbestemmelser givet Forskrifter om Erhvervelse af Ekspropriationsservitutter. Naar Grundlovens § 80 taler om Afstaaelse af Ejendom, peger Ordene vel nærmest hen paa Ejendomsrettens Afstaaelse i sin Helhed; under Drøftelsen af Bestemmelsen paa den grundlovgivende Forsamling kom man vel ikke nærmere ind derpaa.¹ Under Forhandlingerne om Gangstilloven af 4. Juli 1850 var man dog fuldt paa det rene med, at den Færdselsservitut, som Loven hjemler, havde Karakteren af Ekspropriationsindgreb af en saadan Art, som den daværende Grundlovs § 81 havde for Øje. Ogsaa senere er det almindelig erkendt, at Ejendomsafstaaelse i Grundlovens Forstand kan antage Form af Servitutpaalæg.²

Jævnside med den hyppigere Adgang til at paalægge Ekspropriationsservitutter gaar Udviklingen af almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten. At der ved Lovgivningsforskrifter kan gives Bestemmelser om Indskrænkning i Ejerens Raadighed over sin Ejendom, har altid været antaget. Paa Ørstedes Tid taler man om Statens Overejendomsret, der medfører Beføjelse til at give Forskrifter til Sikring af en forsvarlig Udnyttelse af Ejendom.³ Senere taler man om Adgangen til at fastsætte almindelige Grænser for Ejendomsretten, en Beføjelse, som Grundloven

1. Egon Larsen, Tvungen Ejendomsafstaaelse 1940 S. 36 ff.

2. U. f. R. 1902 A. 182, jfr. Torp S. 159, E. R. S. 222 f.

3. Ørsted Hdb. III S. 518 ff.

ikke har villet berøre med Bestemmelsen om Ejendomsrettens Ukrænkelighed i § 80.

I de senere Aar er det imidlertid blevet stedse vanskeligere at erkende, om et Ejendomsindgreb i Forhold til Grundloven skal betegnes som en almindelig Begrænsning i Ejendomsretten eller som en Ekspropriation. Grunden hertil maa søges i den stærkt voksende Intensitet, som almindelige Begrænsninger i Ejendomsretten har faaet. Baggrunden herfor er baade den tekniske Udvikling og en ændret Vurdering af Ejendomsrettens samfundsmæssige Betydning. Jo mere intens Lovgivningsmagtens Indgriben i Ejendomsretten bliver, jo mere udviskes Indgrebenes Karakter af at være almindelige. Er Indgrebene faa og lidet betydningsfulde, kan Reglerne let formuleres som gældende for samtlige faste Ejendomme eller dog for mere omfattende Grupper af Ejendomme, Landejendomme, Købstadsejendomme, Skovejendomme etc. Antager Indgrebene et saadant Omfang, at man derigennem vil opnaa en fra samfundsmæssige Synspunkter hensigtsmæssig Ejendomsudnyttelse i videst muligt Omfang, maa Hensyn tages til den enkelte Ejendoms Beskaffenhed, Beliggenhed og særlige Funktion. Resultatet af Udviklingen er derfor blevet, at Lovgivningsmagten i stigende Omfang har afholdt sig fra at give materielle Forskrifter om Raadigheden over fast Ejendom, men har overladt Administrationen at træffe fornøden Bestemmelse for enkelte Ejendomme eller begrænsede Omraader.

Den Udvikling, som her er antydnet, finder sit stærkeste Udtryk i Bygningslovgivningens og Vejlovgivningens Udvikling. Den ældre Byggelovgivning fandt i sin Helhed ensartet Anvendelse paa samtlige Ejendomme inden for Lovens Omraade. En Hensyntagen til den enkelte Ejendoms særlige Forhold fandtes kun i Forskriften om, at Veje, der udlagdes ved Bebyggelse, skulde have en, ikke blot med Hensyn til den omspurgte Bygning, men ogsaa til hele det bestaaende eller vedtagne System af Gader og Veje, hensigtsmæssig Retning. I afgørende Modsætning hertil staar navnlig Reglerne i Byggeloven for København af 29. Marts 1939. Bebyggelsens Art er ikke blot bestemt ved Byens Inddeling i Grundkredse, men tillige ved af Magistraten fastsatte Bygeomraader. Vejnettet fastsættes eller godkendes af det offentlige ved Retningsplan, som udformes med Hensyntagen ikke blot til den enkelte Grund, men tillige til den almindelige Færdsel og Naboejendommene. Gennem Regulerings- og Udredningsplaner træffes detaillerede Bestemmelser om Bebyggelsens Udformning inden for det af Planen omfattede Omraade. Den enkelte Byggetilladelses Meddelelse er endelig afhængig

ikke blot af Overholdelsen af almindelige Bygningsregler, men tillige af, at Byggeprojektet med Hensyn til Grundudnyttelse m. v. indgaar som en harmonisk Del af den samlede Bebyggelse. Lignende Principper ligger til Grund for Byplanlovgivningen.

Ved den skitserede Udvikling er der opstaaet Problemer, som man ikke kan komme uden om ved en Bestemmelse af Servitutbegrebet. Ældre Forfattere som Torp⁴ kunde vel anerkende, at Servitutter kunde stiftes ved Ekspropriation, men holdt Begrænsninger i Ejendomsretten, der ikke havde Karakter af Ekspropriation, skarpt uden for Servitutbegrebet. »I disse Tilfælde,« siger Torp, »er der kun Tale om de normale Grænser for Ejendomsrettens Indhold, som Følge af Lovens *almindelige* Regel, medens Servitutter gør en særlig (yderligere) Indskrænkning i den Ejeren ifølge Lovens almindelige Regel tilkommende Ret.« Denne Betragtning slaar ikke til mere. Ved Siden af almindelige Lovforskrifter finder man ogsaa Bestemmelser fastsat af administrative Myndigheder vedrørende den enkelte Ejendom, f. Eks. om Retningsplan for Gade, om Byggelinie, Reguleringsplan etc. Disse Beslutninger kan ikke siges umiddelbart at hvile paa Lov, men har et særskilt Grundlag ligesom Ekspropriationsservitutter.

Langt mere betydningsfuldt end Spørgsmaalet, om de nye Former for Ejendomsindskrænkninger skal indordnes under Servitutbegrebet, er imidlertid det ekspropriationsretlige Spørgsmaal, som Udviklingen har rejst. Selv om der i Teorien var Uenighed om de nærmere Betingelser for at anse et Ejendomsindgreb for at være Ekspropriation, var Stillingen i Praksis længe klar. Den almindelige, samtlige Ejendomme eller visse Klasser af Ejendomme paahvilende Byrde er ikke Ekspropriation. De for den enkelte Ejendom administrativt fastsatte Indskrænkninger havde derimod Karakteren af Ekspropriation. Efter den nyere Lovgivning forekommer Indgreb, som ikke er Ekspropriation med Servituttens ydre Kendemærke. Naar hertil kommer, at en stærk Udvikling af Ekspropriationsreglerne fra den ene Side og de almindelige Begrænsninger i Ejendomsretten paa den anden nødvendigvis maa medføre, at Indgrebene naar til et Grænseomraade, er en rigtig Bestemmelse af Ekspropriationsindgrebet absolut paakrævet.

Den første, der her i Landet mere indgaaende har beskæftiget sig med Problemet, er Matzen.⁵ For Matzen staar det som afgørende, om

4. S. 159, jfr. 486.

5. Se Statsforfatningsret III, 1909 S. 343 f. samt Grundtvigs Gengivelse af Matzens Opposition ved Troels G. Jørgensens Disputats i T. f. R. 1906 S. 99 ff.

et Ejendomsindgreb er sket i Overensstemmelse med en for alle Formuegoder eller dog for alle Formuegoder af en vis Art gældende Retsregel, eller om Afstaaelse er paalagt netop i Strid med de almindelige, om Rettigheders Fortabelse gældende Regler.

Medens Torp, som det fremgaar af foranstaaende Citat, har givet sin Tilslutning til Matzens Opfattelse, udvikles Opfattelsen yderligere af Vinding Kruse.⁶ Herved er der taget Hensyn til den nyere Udvikling. Ejendomsindgrebets Karakter af almindelig Indskrænkning er ikke saa skarpt kendetegnet ved Regelens Angivelse i en almindelig Lovgivningsforskrift. Det afgørende er derimod, om Indgrebet sker efter almene og saglige Skelnemærker. Er dette ikke Tilfældet, men Indgrebet vilkaarligt rammer den enkelte Ejer, foreligger der et Ekspropriationsindgreb. Vinding Kruse har derhos tilføjet den Regel, at et Indgreb i Ejendomsretten, der er saa vidtgaaende, at dets Virkninger praktisk talt maa sidestilles med Overførelse af Ejendomsret, maa være Ekspropriation, uanset om Indgrebet er fastsat efter almene og saglige Kriterier. Til Vinding Kruses Opfattelse har ogsaa Berlin sluttet sig.⁷ Dog synes Berlin at pointere Hensynet til Ejendomsrettens Beskyttelse noget stærkere, hvor Ejendomsindgreb betegner en væsentlig Byrde for en mindre Klasse af Ejendomsbesiddere.⁸

Den herskende Anskuelse, der har haft overvejende Betydning for Retsudviklingen, er imødegaaet af Troels G. Jørgensen.⁹ Ifølge Troels G. Jørgensen er det uden principiel Betydning, hvorvidt Ejendomsbegrænsningen er almindelig eller ikke. Uden principiel Betydning er

6. E. R. S. 230 ff., jfr. Noter til E. R. S. 67 ff.

7. Berlin II S. 393 f.

8. Se navnlig l. c. S. 394 og 396.

9. Erstatning for Ejendomsafstaaelse, 1905 S. 8 ff., Festskrift for Vinding Kruse 1940 S. 212 ff. Kritik af den herskende Opfattelse er ogsaa fremsat af Egon Larsen i Tvungen Ejendomsafstaaelse, 1940. Efter Egon Larsens Opfattelse er Grundlovens almindelige Lighedskrav til Hinder for Ejendomsindgreb, der ikke hviler paa almene og saglige Kriterier, se S. 75. Heraf følger da, at der aldrig skal ydes Erstatning for Ejendomsbegrænsninger, se S. 104. Jfr. nærmere i U. f. R. 1941 B. 76 f.

En saadan Anvendelse af Begrebet »almene og saglige Skelnemærker« har sikkert ligget uden for Vinding Kruses Tanke. Begrebet er imidlertid uklart. Enhver Raadighedsindskrænkning har en saglig Begrundelse af teknisk, hygiejnisk, æstetisk eller lignende Art, og Begrebets Tyngdepunkt maa da ligge i Ordet »almene«, der giver liden Vejledning for Tanken. Man kan saaledes putte ind i den herskende Teoris Kriterium det, som man ønsker at trække ud deraf igen.

det ligeledes, om Begrænsningen er saa vidtgaaende, at dens Virkninger nærmer sig til Virkningerne af Ejendomsrettens Afstaaelse. Det afgørende er derimod i alle Tilfælde Ejendomsindgrebets causa. Hertil er Fremstillingen klar, men videre frem er den saa snørklet, at jeg foretrækker at udtrykke den med Forfatterens egne Ord. »Grænsenormernes Retsgrund er netop at søge i en Brydning mellem forskellige Kredses modstaaende Interesser. Lovgiveren har taget disse Interesser op til indbyrdes Vurdering med det Udfald, at han har lagt visse Baand paa den absolutte Ejendomsret, hvis Udfoldelse uden disse kunde være skadelig for andre eller dog afkastende mindre indirekte Nytte. Formaalene for Reglerne om Ejendomsrettens Grænser findes i Hensyn til en Almenheds Sikkerhed, Sundhed, æstetisk Tilfredsstillelse ved Færden paa *sin* Grund; endvidere i nationaløkonomiske Interesser i, at Jorden dyrkes under visse Driftsformer, at der findes Skov, Dyr eller Planter i et vist Omfang osv. Undertiden kan bestemte Ejere paavises som dem, for hvis Skyld Baandet paalægges, undertiden er det ubestemte Kredse. Men der vil altid kunne paavises visse Interesser, der, selv om de ikke hører til de individuelle Ejendomsrettigheder, ved at opnaa Værn gennem Grænsenormerne faar Karakter af Rettigheder, idet de hævder sig i Sammenstødet med Ejerbeføjelserne. Det fuldstændige Udtryk for »Ejendomsrettens Grænser« maa derfor lyde »Ejerbeføjelsernes lovmæssige Begrænsninger over for bestaaende fremmede Rettigheder« - - -¹⁰ »Hvad er da causa for Ekspropriation, eller er den sine causa. Borgeren afstaar sin Ejendom i grundlovsmæssig Forstand, naar han underkastes et mere eller mindre dybtgaaende Indgreb i sine Ejerbeføjelser uden anden Begrundelse end Andenmands Behov for Overtagelse af disse Beføjelser«.¹¹ I førstnævnte Tilfælde foreligger ifølge Troels G. Jørgensen ingen Afstaaelse af Rettigheder; Ejerens Ret fortrænges gennem en Norm, der yder Beskyttelse for andres Ret. I sidste Tilfælde er der derimod Tale om Overførelse af Rettigheder til Trediemand.

De anførte Bemærkninger gør det næppe umiddelbart indlysende, hvorpaa det skal kendes, om en Ejendomsbegrænsning er en Grænsenorm eller en Afstaaelsenorm. For en Del kan man dømme efter, om Normen har almindelig Karakter. »Den eneste Vej til at erkende, om Sammenstødet virkelig er causa for Formuebegrænsningen, er da at undersøge, om der er tillagt det denne Retsvirkning overalt, hvor det forekommer, med andre Ord om Begrænsningen er almindelig i Forhold

10. Festskrift for Vinding Kruse 1940 S. 214 f.

11. I. c. S. 217.

til Sammenstødet«. ¹² »Den generelle Karakter indicerer altsaa, at vedkommende Indgrebslov kan holdes uden for det grundlovsmæssige Erstatningskrav, men den afgiver ikke noget Bevis derfor, idet man kan staa over for en normeret Gruppe af Ekspropriationstilfælde«. ¹³

I to Retninger afviger Troels G. Jørgensens Opfattelse saaledes fra Vinding Kruses. Den første Afvigelse bestaar i, at et Ejendomsindgreb, der nærmer sig til Afstaaelse af Ejendomsret i Virkning, ikke altid bør anses som en Ekspropriation. Som Eksempel nævner Forf., at der kan gives Bestemmelser om Nedslagtning af Kreaturer uden Erstatning til Ejeren. Som yderligere Eksempel vil kunne nævnes, at der ikke vil være at udrede Erstatning for Tvangsaflevering af Vaaben, som den har været paabudt i de senere Aar, selv om Ejeren efterhaanden kan tabe Udsigten til at faa Glæde af det afleverede. Kondemnering af Bygning nærmer sig ogsaa stærkt den Grænse, som den herskende Teori sætter for Indgreb efter almene og saglige Kriterier. Iøvrigt vil ikke enhver tvungen Afstaaelse af fuldstændig Ejendomsret være en Ekspropriation. Lovgivningen hjemler f. Eks. pligtmæssig Afstaaelse af Jord til offentlige Veje i en vis Udstrækning. I denne Forbindelse kan ogsaa nævnes Pligten efter Frd. 13. Dec. 1793 § 16 og Pl. 4. Juni 1845 til Afgivelse af Vejmaterialer uden Vederlag. ¹⁴ Under Nutidens Forhold gaar Retten sikkert for vidt. Et andet Eksempel er Anrd. af 29. Juli 1814, hvis Regel i § 52 om vederlagsfri Afgivelse af Gadejord til Skoler ikke berørtes af Grundloven. ¹⁵

Den anden Afvigelse bestaar i, at ogsaa en Ejendomsbegrænsning, der er almindelig for samtlige Ejendomme eller samtlige Ejendomme af en vis Klasse, kan være en Ekspropriation, hvis Talen er om en normeret Gruppe af Ekspropriationstilfælde. I og for sig er dette sikkert rigtigt. Hvis der ved almindelig Lovregel blev tillagt Husmænd Ret til Brug af Bondejord, maatte der vel være Tale om Ekspropriation. Ogsaa Naturfredningen og Bygningsfredningen opfattes, som det nedenfor skal vises, som Ekspropriation, uagtet Fredningen sikkert maa erkendes fore-

12. Erstatning for Ejendomsafstaaelse S. 30.

13. Festskrift for Vinding Kruse S. 217.

14. Jfr. herom Troels G. Jørgensen, Erstatning for Ejendomsafstaaelse S. 50 ff., Matzen, Statsforfatningsret III, 1909 S. 344 f., Torp S. 156 f., E. R. S. 224 Noten, T. f. R. 1940. 482.

15. Jfr. U. f. R. 1909. 423. Af det anførte vil det ses, at det er Udtryk for en mere almindelig Grundsætning, naar Staten ved Lov af 18. Maj 1937 uden Vederlag har kunnet overtage kommunale Politistationer og Arresthuse, jfr. herom Berlin II S. 389.

taget efter almene og saglige Kriterier i den Betydning, hvori denne Betegnelse almindeligt bruges. Paa det afgørende Punkt giver Troels G. Jørgensen imidlertid kun en ganske formel Forklaring paa, hvor Grænsen skal drages. Man faar nærmest det Indtryk, at det er Hensigten hos Lovgivningsmagten, som bliver bestemmende for, om der er Tale om en Overførelse af Ejerbeføjelser eller Grænsedragning i andres Interesse. Dette træder tydeligt frem ved Forfatterens Behandling af Demarkationsservitutten, som øjensynlig kan opfattes enten som en Grænse for Ejendomsretten over Ejendomme, der ligger nær Befæstningsanlæg, eller som en Ekspropriationsservitut. Forholdet konstrueres med samme Lethed som en Overførelse af Raadighedsret over de paa-gældende Ejendomme eller som en selvstændig Ret til Bevægelsesfrihed for Militæret, for hvilken Ejerens uindskrænkede Raadighedsret maa vige.^{15a} Ved begge Former for Ejendomsindgreb drejer Sagen sig om en Afvejning af modstaaende Interesser, og et materielt Kriterium for Afgrænsningen gives ikke. Grunden hertil er den, at Definitionerne af Grænse og Servitutekspropriation kun indeholder en Omskrivning af de Begreber, som skal defineres.

Medens Troels G. Jørgensen ikke giver nogen acceptabel endelig Løsning paa Problemet om Ejendomsgrænse og Ekspropriation, gives der dog en ganske rammende Kritik af den herskende Opfattelse. Der rokkes ved begge dens afgørende Kriterier, baade Indgrebets Vilkaarlighed og dets Sidestilling i Betydning med Afstaaelse af Ejendomsret. Hvad det sidstnævnte Kriterium angaar, gælder da ogsaa, at dets Anvendelse i mange Forhold fører til en urimelig Indsnævring af Ekspropriationsbegrebet. Det maa fremtræde som besynderligt at give en Regel om Ejendomsrettens Ukrænkelighed, hvis Ukrænkeligheden vel giver Ret til Erstatning for hver lille Stump Jord, som afstaaes til Ejendom, men tillader vidtgaaende Indgreb i Ejerens Raadighed. Selv om et saadant Indgreb ikke kan sidestilles med en fuldstændig Afstaaelse, vil det dog let blive ruinerende for Ejeren. Den herskende Opfattelse løber saaledes den Risiko, at man vel respekterer Ejendomsrettens Ukrænkelighed som en Skal; men Rettens Kerne lades ubeskyttet.

Skal den herskende Opfattelse være Udtryk for gældende Ret, bliver Grundlovsbudet ogsaa let en Fare for Ejendomsretten; selvom man undertiden forudsætter, at der ved Siden af grundlovsmæssig Erstatning kan blive Tale om Billighedserstatning, viser et Blik ud over Lovgiv-

15a. Troels G. Jørgensen, Erstatning for Ejendomsafstaaelse S. 31.

ningens Holdning, at der er ringe Tilbøjelighed til at yde Erstatning uden for Tilfælde, hvor man anser Grundlovsbudet for anvendeligt. Og Faren bliver ikke mindre, jo mere man understreger, at Hensyn til den private Ejendomsret skal vige for Almenhedens Tarv, et af vor Tids juridiske Slagord. Om dette Slagord som om andre gælder, at det let kan narre den, der bruger det. Det sande og det rigtige er det, at Ejendomsordningen bør udformes paa den for Samfundet som Helhed bedst mulige Maade. Men heri ligger ikke, at de Tab, der bliver en Følge af Lovgivningens Indgreb, i videst muligt Omfang skal bæres af de private Grundejere. Hensynet til Sikkerheden i Ejendoms- og Formuesforholdene, som varetages igennem Bestemmelsen i Grundlovens § 80, er ikke et Hensyn, der kan stilles i Modsætning til Samfundsinteresser; dette Hensyn repræsenterer selv en Samfundsinteresse, saalænge Samfundet bygger paa Privatejendomsrettens Grundlag. Skattepolitiske Betragtninger kan vel føre til, at Byrden ved en mere indgribende Regulering af Ejendomsretten lægges paa de besiddende; samfundsmæssigt set er det imidlertid at foretrække, at en Udligning finder Sted af de med Reguleringen forbundne Tab. Ikke mindst de Tjenestemænd, der varetager de offentlige Interesser, vil gøre vel i at gøre sig klart, at Sparsommelighed paa det offentliges Vegne vel er en Dyd, dog først og fremmest, hvor Sagen gælder Spild af Værdier eller Økonomi ved Indkøb o. lign.

En grov Tilsidesættelse af Hensynet til Udligning af Tab ved Ejendomsreguleringen finder man i de Bemærkninger, hvormed Indenrigsministeriet ledsagede Forslaget til den gældende Byplanlov af 29. April 1938. Den første Byplanlov fra 1925 fremtraadte som en Ekspropriationslov.¹⁶ Byplanmæssige Bestemmelser kunde kun paalægges imod Erstatning. I Regeringsmotiverne til den gældende Lov hedder det, at Loven kun havde faaet ringe Anvendelse og sluttelig maatte anses for at være gaaet ud af Brug. Grunden hertil maatte blandt andet søges i Reglerne om Erstatningspligten, der kunde antage et uoverskueligt Omfang. Er-

16. Ved Forelæggelsen af Forslaget til den gældende Lov mente Indenrigsministeren dog at kunne fastslaa, at Loven af 1925 kun hjemlede Erstatning for Raadighedsindskrænkninger *forudsætningsvis som en Eventualitet* (Rigsdagstidende 1937-38, Folketinget Sp. 2914). Hvis det herved var hans Mening at angive, at Erstatningen var fakultativ, kan Opfattelsen ikke forenes med Bestemmelsen i Lovens § 9, 7. Stk., hvorefter den Ejer, der ikke mente at have faaet tilstrækkelig Erstatning i Anledning af de ved Byplanen trufne Bestemmelser om Bebyggelsesarter og deres Fordeling, kunde kræve Ejendommen eksproprieret.

statningspligten maatte derhos anses for at være i Strid med Principerne i den ældre Lovgivning, hvorefter der af Hensyn til den almindelige Sikkerhed og Sundhed kan fastsættes almindelige Regler for Benyttelsen af saavel løs som fast Ejendom; der henvises til Skovlovgivningen, Landbolovgivningen, Brandlovgivningen, Fabrikslovgivningen og Naturfredningslovgivningen.

Videre hedder det i Motiverne, at Byplanlovgivningens Opgave er at fordele Bebyggelsesarterne paa de Omraader, der ifølge deres Beliggenhed i Forhold til andre Byanlæg saasom Trafikmidler er bedst egnede til at tilfredsstille de enkelte Bebyggelsesarters særlige Formaal og dernæst at sikre den naturlige Anvendelighed mod uhensigtsmæssige Bebyggelser og Anlæg. Byplanlægningen er altsaa langt fra at være værdisforringende, som den netop har til Opgave at udfinde og skabe de naturlige sande Værdier og bevare dem, og ifølge dette Hovedprincip er det saa meget mere urimeligt at gaa ud fra, at Byplanreguleringen skal kunne begrunde Krav paa Erstatning hos det offentlige.¹⁷

Kun ved en vældig Overspænding af den Tanke, at Byplanen er en Udformning af de naturlige Udnyttelsesmuligheder, naar man til en Sammenstilling af Byplanlovgivningen og den tidligere Lovgivning om Udnyttelsen af fast Ejendom. Var Tanken rigtig, behøvede man ingen Byplan, men vilde kunne regulere Bebyggelsen, efterhaanden som den skrider frem. Det for Planlægningen lige saa væsentlige er, at man ved at sætte vilkaarlige Skel og Grænser skaber en Orden, som ikke er givet af de naturlige Forhold i sig selv, men som en Gang sat har sin selvstændige Værdi for Byudformningen.

Fremhævelsen af, at Byplanlægningen er værdiskabende, er vel ogsaa rigtig i bred Almindelighed, men det maa dog tilføjes, at Byplanen kan faa afgørende Betydning for Værdiernes Fordeling mellem forskellige Grunde. Det er en ringe Trøst for den Grundejer, der f. Eks. henvises til lav Bebyggelse paa en hidtil servitutfri, til Fabriksbrug indkøbt Grund, eller som bebyrdes ekstraordinært ved Udformningen af Vejnettet, at Byplanen som Helhed er værdiskabende. Dobbelt grelt fremtræder den manglende Beskyttelse for Grundejerinteresserne, naar man erindrer, at det offentlige anser sig berettiget til at inddrage Værdisforøgelse, der bliver en Følge af Byplanen, ved Paalæg af Grundstigningsskyld.

Under Forudsætning af, at Byplanlægningen som Helhed betragtet er værdiskabende, vilde en fuldt ud rationel Ordning af Byplanerstat-

17. Rigsdagstidende 1937/38, Till. A. Sp. 3847.

ning kunne opnaas ved en Udligning mellem samtlige i Byplanen interesserede Grundejere. Et interessant Forsøg paa en Udformning af Byplanlovgivningen efter denne Retningslinie blev gjort ved det af Boligkommissionen af 1918 udarbejdede Udkast til Lov om Boligforholdene.¹⁸ For Tab ved byplanmæssige Bestemmelser skulde der efter Udkastet ydes Erstatning, men der blev samtidig givet Adgang til ved Byplanen at fastsætte, hvem der skulde udrede Erstatningerne. Ved Fastsættelsen af de Bidrag, som det kunde paalægges Lodsejerne at yde, skulde der tages Hensyn til den Nytte og Værdistigning, som vedkommende Anlæg maatte medføre for den paagældende Ejendom. Iøvrigt skulde den Byplanskommission, som man foreslog oprettet, være ret frit stillet ved Erstatningernes Fastsættelse; for Ejendomme, der først senere vilde faa Nytte af et Anlæg, kunde Bidragspligten udsættes.

Tilsvarende Principper ligger til Grund for Reglerne i den københavnske Byggelov, for saa vidt angaar Fastlæggelsen og Udførelsen af Veje i Henhold til Retningsplan. Hvis ikke de af en fælles Retningsplan omfattede Lodsejere kan enes om Planens Gennemførelse, kan denne fastsættes af Reguleringskommissionen, der tillige kan træffe Bestemmelse om Fordelingen af de med Gennemførelsen forbundne Byrder og Omkostninger, jfr. Lovens § 18, 5. Stk. Ved Reglerne om Vejbyrdens Fordeling mellem Lodsejerne er der opnaaet Overensstemmelse mellem Principperne for Vejbyrdens Fordeling og Grundsætningerne for Fordelingen af Udgifterne ved Vands Afledning, og de for den enkelte Grundejer forbundne Ulemper ved, at Veje ikke alene udlægges under Hensyn til hans egen Fornødenhed, er i væsentlig Grad afbødet. I Henseende til at undgaa Vilkaarlighed er den københavnske Byggelov paa dette Punkt Byplanloven overlegen. Hvis nemlig Grundejerne ikke kan enes om en Fordeling af Byrden ved Anlæg af de ved Byplan udlagte Veje, nødes den enkelte Grundejer, for at han kan udnytte sin Grund til Bebyggelse, til at anlægge de paa Byplanen anførte Veje udelukkende paa egen Bekostning.¹⁹

18. Se den af Kommissionen afgivne Betænkning II, 1921.

19. Til Belysning af det i Teksten anførte kan tillige henvises til en norsk Højesteretsdom, der tilsidesatte en Lovbestemmelse om vederlagsfri Afgivelse af Grunde til offentlig Vej som grundlovsstridig, Norsk Retstidende 1880. 278; derimod forkastedes Paastand om Underkendelse af Lovbestemmelser, hvorefter Vej skulde afgives mod Erstatning, samtidig med at Bekostningen fordeltes over samtlige de i Vejen interesserede Lodsejere, i hvert Fald naar Refusionskravet ikke oversteg Nyttens, Norsk Retstidende 1903. 545, 1917. 816, 1934. 997.

Selv om den for Byplanlovens Erstatningsregler givne Begrundelse er misvisende, og en almindelig Udligning mellem Grundejerne kunde være ønskelig, kan den dog ikke være grundlovmæssig nødvendig.²⁰ Rent bortset fra, at ubetydelige Indgreb i Ejendomsraadigheden bør kunne finde Sted uden Erstatning, er det en gammel Erfaring, at Grundværdierne stiger, efterhaanden som en fremadskridende Bebyggelse tillader en mere intensiv Udnyttelse af Grundarealerne. Denne Værdistigning er i høj Grad afhængig af, om Arealet efter sin Beliggenhed og øvrige Forhold kan udnyttes til Industriforetagender, til høj Bebyggelse eller til Villabebyggelse. Den Grundejer, der henvises til Villabebyggelse, vil nok kunne siges at lide et Tab; dersom man har kunnet anvise ham Benyttelsen til Villabebyggelse paa saa tidligt et Tidspunkt, at den fremtidige Anvendelsesmulighed endnu ikke har nedfældet sig i Grundværdien, vil Byplanens Virkning kun være at hindre en Vinding, som ellers kunde være indtraadt. Heri kan der ikke være noget, der strider imod Grundloven; det kan ikke være Meningen med Grundlovens § 80 at sikre Muligheden for en Vinding, der alene har den uhemmede Adgang til Bebyggelse til Forudsætning.

Af Hensyn til dette Synspunkts Anvendelse er det af største Betydning, at en Byplanlov tilvejebringes paa det tidligst mulige Tidspunkt. Ganske vist vil Hensynet til Smidighed i Byplanlægningen fordre, at man ikke fastlægger Byplanens Detailler for tidligt; men Hovedtrækkene bør ligge nogenlunde fast. Det er derfor, at Byplanloven foreskriver, at der inden en Frist af 5 Aar skal være tilvejebragt en Byplan for hver By. Desværre er denne Bestemmelse i Praksis blevet forstaaet saaledes, at det er tilstrækkeligt, om vedkommende Kommune udarbejder en Dispositionsplan for Bebyggelsens Udformning, medens egentlige Byplaner først udarbejdes i Detailler, naar Planens Gennemførelse bliver aktuel.²¹ Det er i høj Grad tvivlsomt, om ikke en saadan Fremgangsmaade er stridende imod Byplanloven. Den medfører for det første, at Grundejerne ganske mister den Beskyttelse, som ligger i, at de faar Lejlighed til at gøre Indsigelse imod de trufne Beslutninger og paaklage dem til Indenrigsministeriet. Først naar en enkelt Grundejer ikke vil rette sig efter Dispositionsplanen og de detaillerede Krav, som Kommunen maatte stille, griber man ind med foreløbigt Forbud, og derefter

20. Jfr. herved U. f. R. 1934. 1003. Ved Bygningsvedtægt kunde fastsættes Bestemmelser om Bygningshøjde, uden at Erstatningskrav kunde støttes paa, at Bestemmelserne var motiveret ved byplanmæssige Hensyn.

21. Jfr. herved Indenrigsministeriets Cirkulære af 21. Okt. 1939.

udarbejdes en Byplan, der alene eller væsentlig har til Formaal at bryde Grundejerens Modstand imod Dispositionsplanen. Det vil da ofte være for sent at fremsætte Indsigelser, idet disse kan være foregrebet ved den i Mellemtiden stedfundne Udvikling. For det andet savner en saadan Dispositionsplan den Fasthed, som er forbundet med en af Indenrigsministeriet godkendt Byplan; Dispositionsplanen vil uden nærmere Formaliteter kunne ændres af de kommunale Myndigheder. Af mindre Betydning er det, at Grundejeren ikke paa Basis af Dispositionsplanen kan rejse de i Byplanlovens §§ 13-15 omhandlede Erstatnings- og Afstaaelseskraav. De har dog først aktuel Betydning, naar Grundejeren ønsker at lægge Hindringer i Vejen for Dispositionsplanens Gennemførelse.

Der findes imidlertid Tilfælde, hvor de byplanmæssige Indgreb har Virkninger, som ikke alene berøver Grundejerne Gevinst, som man med større eller mindre Berettigelse turde haabe paa at faa. Loven savner da heller ikke ganske Erstatningsbestemmelser. Erstatning kan kræves, dersom den bebyggelige Del af den af Byplanen berørte Ejendom paa Grund af Vejlinier bliver saa lille eller saaledes beskaffet, at den ikke hensigtsmæssigt kan anvendes til Bebyggelse, Lovens § 15. Arealer, der ved en Byplan er bestemt til offentligt Anlæg, vil tillige kunne fordres eksproprieret, hvis Ejeren er afskaaret fra en økonomisk rimelig og forsvarelig Udnyttelse, Lovens § 14. Disse Bestemmelser stemmer med den herskende Opfattelse i den af Vinding Kruse givne Udformning, men maa efter mit Skøn betegnes som utilstrækkelige. I Motiverne til Byplanloven siges det, at Bestemmelserne i §§ 14 og 15²² er Udslag af det samme Princip som § 13.²³ I § 13 gives der i Overensstemmelse med, hvad der er almindeligt ved Delafstaaelse af Ejendom, Grundejeren Ret til at kræve Restejendommen eksproprieret, naar den ikke selvstændigt vil kunne finde rimelig Anvendelse. Det er dog kun tilsyneladende, at der er Tale om samme Retsprincip. § 13 giver Udtryk for en fuldstændig Beskyttelse for Ejers Ret, idet han kan vælge mellem Delerstatning eller Afstaaelse af hele Ejendommen. §§ 14 og 15 er Udtryk for en meget stærk Begrænsning i Retten til Erstatning for Lovgivningsindgreb, og deres principielle Betydning er derfor en ganske anden. Misforstaaelsen synes at være skæbnesvanger, idet man har ment at være paa sikker Grund, da man gav Reglerne, jfr. iøvrigt ogsaa § 2 i Lov om Byggelinier.

Utilstrækkeligheden af Lovens Erstatningsbestemmelser beror derpaa, at der findes andre Tilfælde end de i Loven fremhævede, hvor

22. Forslagets §§ 13 og 14.

23. Forslagets § 12.

Byplanens Raadighedsindskrænkninger betegner et meget føleligt Indgreb ikke alene i mere luftige Udsigter til Gevinst, men i Værdier, der solidt er nedfældet i Grundværdierne. Jeg skal nævne et Par Eksempler, der kan siges at være konstruerede, men som absolut ikke er utænkelige. Paa et nærmere afgrænset Areal lægges Villaservitutter, men efter at en enkelt Villa er opført beslutter man sig til at benytte det samlede Areal til Koksværk og fastsætter dette i Byplan. Herved antager man, at Servitutterne bortfalder uden Erstatning.²⁴ Eller et andet Eksempel: En Fabrik har for mange Aar siden købt en Grund til senere Udvidelse af Fabriksanlægget. Nu bestemmes det, at Arealet skal anvendes til Boligbebyggelse. Maaske omfatter Byplanen ogsaa selve det Areal, hvorpaa Fabrikken ligger. Efter at Fabrikken er delvis nedbrændt, maa de nedbrændte Bygninger ikke genopføres. Bestemmelser om Lysafstand vil ved Byplan for nye Kvarterer kunne gennemføres paa ensartet Maade for samtlige af en Byplan omfattede Ejendomme. I allerede bebyggede Kvarterer vil Udformningen af Byplanens Forskrifter om Lysafstand som omtalt i Indenrigsministeriets Cirkulære af 21. Okt. 1939 kunne ske konkret, saaledes at Forpligtelserne til at trække Bygninger tilbage vil kunne paalægges de Grunde, der hurtigst kan ventes ryddeliggjort. Herved lægges der imidlertid paa disse Grundes Ejere en ganske særlig Byrde. Særdeles tyngende kan Byplanen være i Henseende til Beslutninger om Bevaring af bebyggede Omraader. Af Fredningshensyn vil man i stærk Modstrid med de Principper, der ligger til Grund for Lovgivningen om Bygningsfredning og Naturfredning, uden Erstatning til Grundejeren kunne paabyde, at bestaaende Bebyggelse skal bevares, og at Grundens Udnyttelse til Bebyggelse ikke maa udvides, uagtet det er bygningsmæssigt forsvarligt etc.

Ved Forelæggelsen af Byplanloven i Folketinget udtalte Indenrigsministeren, idet han herved erkendte det ubillige i Lovens snævre Erstatningsregler: »Paa den anden Side udelukker Forslagets Affattelse ikke positivt, at der gives en Grundejer Erstatning, hvor det i et enkelt Tilfælde maatte findes, at en Bestemmelse af en saa speciel Karakter for hans Ejendom vil stille ham saa væsentlig ugunstigere end hans Naboer, at Billighed maatte tale derfor, men Afgørelsen heraf vil ikke være at træffe af Taksationskommissionen«. Ud fra det anførte Synspunkt vilde en mere betryggende Sikring af Grundejerinteresser være opnaaet ved en Lovregel, der hjemlede Krav paa Erstatning i Tilfælde, hvor Byplanen medførte særegne og betydelige Tab for en enkelt Grundejer.

24. Jfr. nfr. S. 262 ff.

I Praxis synes der allerede at have vist sig en Tendens til udvidende Fortolkning af Erstatningsregelen i Byplanlovens § 15. I et Tilfælde, hvor en ved Byplan fastsat Vejlinie bevirkede, at en Ejendom ikke kunde bebygges som projekteret ud mod to bestaaende Veje, men kun mod den ene, mindre befærdede Gade, blev der ved Taksation tilkendt Grundejeren en Erstatning paa næsten 29.000 Kr. Under en derefter anlagt Sag blev det ganske vist statueret, at Lovens Betingelser for Erstatning ikke havde været til Stede. Det er derfor Begrundelsen, man maa hæfte sig ved. Det hedder i Landsretsdommen,²⁵ at »efter alt det foreliggende, og naar særlig henses til, at der — uanset Byplansforslaget — vil kunne bebygges et Grundareal af Sagsøgte Ejendom, som i Størrelse svarer til, hvad der vilde medgaa til en Bebyggelse, som den af Sagsøgte ønskede, maa det statueres, at den Omstændighed, at en fremtidig Bebyggelse af Ejendommen som Følge af Byplansforslagets Raadighedsindskrænkninger ikke faar samme økonomiske Værdi for de Sagsøgte — — —, ikke vil kunne sidestilles med den i § 15, 1. Stk. angivne Betingelse, at den tilbageværende bebyggelige Del ikke hensigtsmæssigt kan anvendes til Bebyggelse — —«. Højesterets Dom af 30. April 1943 udtaler mere forsigtigt, at Ejendommen hensigtsmæssigt vil kunne anvendes til en efter Forholdene rimelig Bebyggelse. Retten synes saaledes at forudsætte, at der vil kunne blive Tale om Erstatning, hvor Fastsættelsen af Vejlinier medfører en ikke uvæsentlig Nedsættelse af Bebyggelsesgraden. Efter Sammenhængen med Bestemmelsen i § 14, jfr. herom foran S. 35, kan det kun have været Hensigten at tillægge Grundejeren Erstatning, naar Restarealet slet ikke hensigtsmæssigt vil kunne anvendes til Bebyggelse.

I den københavnske Byggelov, der iøvrigt ikke gør Indskrænkning i Adgangen til at træffe Beslutninger i Henhold til Byplanloven, indeholdes Bestemmelser, der svarer til Byplanlovens, men tildels gaar vi-

25. V. L. T. 1942. 277. Se i denne Forbindelse ogsaa U. f. R. 1940. 1036. Ved Vurderingsforretning i Anledning af Fastsættelse af en Byggelinie var der tilkendt to Villaejere Erstatning i Anledning af, at Opførelsen af Garager ved deres Ejendomme var blevet vanskeliggjort. Medens Landsretten havde statueret, at der savnedes Hjælp til at tilkende Erstatning, udtalte Højesteret, at Virkningen af Byggelinien Fastsættelse ikke kunde sidestilles med den i Lovens § 2, 5. Stk., for Tilkendelse af Erstatning opstillede Betingelse, at den bag Byggelinien liggende Del af Grunden ikke hensigtsmæssigt kan anvendes til Bebyggelse. Ogsaa Højesteret forudsætter saaledes, at Lovens Erstatningsregel kan udvides ved en Analogi, ved hvis Udstrækning Hensyn sikkert maa tages til de Krav, der kan rejses efter Grundlovens § 80.

dere.²⁶ I § 12 gives der Adgang til at bestemme, at nærmere angivne Omraader skal være forbeholdt henholdsvis Boligbebyggelse, Forretningsbebyggelse eller Industribebyggelse, og nærmere Regler om saadanne Beslutningers Betydning er givne ved §§ 44-45. Ved Reguleringsplan i Medfør af Lovens § 31 kan der fastsættes Regler for Bebyggelsen, der endog kan gaa langt ud over Bestemmelserne i en Byplan, idet der navnlig kan blive Spørgsmaal om en fuldstændig Omlægning af Ejendomsforholdene paa det af Reguleringsplanen omfattede Omraade. I saa Fald vil Planen — hvis Enighed om Gennemførelsen ikke opnaas mellem samtlige interesserede — dog kunne gennemføres ved en af Reguleringskommissionen truffen Beslutning om Iværksættelsen af Udredning. En saadan Udredning har Karakteren af en Ekspropriationsforretning, hvorunder der gives Erstatning for Tab, der bliver en Følge af Udredningen. Erstatningen kan dels udredes med kontante Beløb, dels ved at der indrømmes Rettigheder i de ved Udredningen fremkomne Ejendomme. Medens Byplanlovens Bestemmelser kan siges først og fremmest at tage Sigte paa Ordningen af Bebyggelsen paa hidtil ubebyggede Omraader, selv om Byplaner ogsaa kan omfatte allerede bebyggede Arealer, er der gennem Regulerings- og Udredningsplaner skabt et Instrument, der er særligt egnet til Regulering af gamle Bydele. Ved denne Regulering er der tilvejebragt Mulighed for en Udligning af Tab og Gevinst mellem de interesserede, hvorfor Reglerne i Byggeloven ogsaa ud fra Hensynet til Ejendomsrettens Betryggelse frembyder Fortrin frem for Byplanloven.

Idet de nærmere Forskrifter i den københavnske Byggelov ikke skal gøres til Genstand for en Fremstilling her, skal der dog fremhæves et enkelt Punkt, hvor Reglerne om Regulerings- og Udredningsplaner frembyder særlige Betænkeligheder set i Relation til Grundlovens § 80. Efter § 32, jfr. § 36, er det i Almindelighed Magistraten, der tager Initiativet til Gennemførelsen af en Udredningsplan. Hvor der imidlertid ved Reguleringsplan er truffet Bestemmelser, der gaar videre end hjemlet ved Byplanloven, kan en Grundejer, der hindres i at udføre Bebyggelse eller udøve nogen anden Raadighed over sin Grund, forlange Sag om Udredning rejst. Under Sagen skønner Reguleringskommissionen over, om Udredningen skal gennemføres allerede nu. Dersom den udsættes, foreskrives det udtrykkelig i § 36 i. f., at Nægtelse af at fremme Udredningen ikke medfører nogen Ret mod det offentlige. Til Begrundelse af denne Regel hedder det i Motiverne til Byggeloven,²⁷ at Grundejeren

26. Se om Bestemmelserne om Gader foran S. 33.

27. Rigsdagstidende 1938-39 Till. A. Sp. 3105.

ikke derved hindres i sin hidtidige Udnyttelse af Ejendommen, og den Omstændighed, at han af en Reguleringsplan hindres i en paatænkt Ombygning, Tilbygning eller lignende, ligesaa lidt kan begrunde noget Krav som f. Eks. en Byplan, der ej heller er til Hinder for Fortsættelse af den hidtidige Brug af en Ejendom, men derimod vel kan hindre en yderligere Udnyttelse ved Tilbygning i Strid med Planen. Denne Begrundelse er lidet træffende i sig selv; der er afgørende Forskel imellem de Raadighedsindskrænkninger, der fastsættes efter Byplanloven, og som dog i nogen Grad er bestemt efter Ejendommens naturlige Udnyttelsesmuligheder, og Raadighedsindskrænkninger, hvis eneste saglige Begrundelse er den, at Ejeren maa vente paa Gennemførelsen af en Udredningsplan. Hertil kommer, at man ikke har taget Hensyn til den ikke upraktiske Situation, at Reguleringsplanen gennemføres paa et Tidspunkt, hvor den hidtidige Bebyggelse er nedrevet, eller den efter Reguleringsplanens Gennemførelse kondemneres. Findes det øvrige Kvarter, der omfattes af Reguleringsplanen, endnu ikke »saneringsmodent«, lægges der en urimelig Byrde paa den enkelte Grundejer.

Den korte Mening med den lange Tale om Byplanlovgivningen skal da være den, at den herskende Teori har øvet en uheldig Indflydelse paa Byplanlovgivningens Regler. Hvis de Hensyn til Tryghed i Ejendomsforholdene, som ligger til Grund for Grundlovens § 80, skal komme til deres Ret, maa det ofte kræves, at der betales Erstatning ved en almindelig Regulering, selv om Følgerne ikke er slet saa indgribende som forudsat ved Udformningen af de gældende Erstatningsbestemmelser. Ganske vist er det ikke min Tanke, at det skulde være paakrævet at yde Erstatning for enhver Ulempe ved en Byplans Bestemmelser. Allerede Bekostningen og Besværet herved taler afgørende imod en saadan Løsning.

Naturligvis har det imod det anførte betydelig Vægt, at Byplanlovgivningen nu engang ikke giver Udtryk for den her hævdede Opfattelse. Den herskende Opfattelses Utilstrækkelighed kan imidlertid yderligere illustreres ved Henvisning til Lovbestemmelser, der hjemler Ekspropriationserstatning, skønt Erstatning ikke behøver at svares efter den herskende Teori.²⁸

28. Her kan ogsaa henvises til Zahles Udtalelser i Rigsdagstidende 1916-17, Landstinget Sp. 677. Han motiverer ikke alene Aabningen af Strandbredderne for almindelig Færdsel med, at der er Tale om en almindelig Begrænsning i Ejerraadigheden, men tillige med, at Indgrebet er ubetydeligt. Se ogsaa U. f. R. 1936. 99, hvorefter Grundlovsmæssigheden af den ved Lov af 16. Maj 1934 givne Fortrinsret for Mergelgæld begrundedes med, at Bi-

Det første Eksempel, der skal nævnes, er ganske vist ikke heller af uimodsigelig klar Beskaffenhed, men det skal dog fremhæves som særlig illustrerende. Det drejer sig om Bestemmelserne i Lov af 23. Januar 1917 angaaende Forbud mod Nedrivning af Bygninger m. v. Loven indførte et almindeligt Forbud imod Nedrivning af Bygninger med Beboelseslejligheder uden Kommunalbestyrelsens Tilladelse; da der herved er Tale om en almindelig Indskrænkning i Ejendomsretten, omend paa Grund af de ekstraordinære Boligforhold, af ret vidtgaaende Karakter, ydedes der ikke Grundejerne Erstatning herfor. Loven hjemlede imidlertid ogsaa Adgang til at beordre allerede paabegyndte Nedrivningsarbejder standset og Bygninger tilbageført til beboelig Stand; hvor denne Bestemmelse fandt Anvendelse, gaves der Ejeren Ret til Erstatning efter nærmere i Loven indeholdte Regler, der var Udtryk for den Betragtning, at den Grundejer, der allerede havde truffet Foranstaltninger til Nedrivning, burde have sine direkte Udgifter og Tab herved erstattet. Under en Erstatningssag i Henhold til Loven udtalte Overretten,²⁹ at Loven af 23. Jan. 1917 ikke kunde betragtes som en Anvendelse af Grundlovens § 82 (nu § 80), hvorfor Grundejerens Erstatningskrav alene maatte bedømmes efter Lovens eget Indhold. Efter den herskende Teori er Betingelserne for at antage, at der var Tale om Ekspropriation, ikke heller til Stede. Men Dommens Udtalelse er dog næppe rigtig. Baggrunden for Lovens Erstatningsbestemmelser er den Betragtning, at der ikke kan stilles Krav til den Grundejer, der allerede har tømt Ejendommen for Lejere, sluttet Aftale med Entreprenører om Nedrivning og Genopbygning og endog maaske paabegyndt Nedrivningen, om Retablering af den hidtidige Tilstand, uden at man yder ham Erstatning. Dette Synspunkt fremførtes under Rigsdagsforhandlingerne med stor Styrke af Birch.³⁰ Samtidig paa pegede Birch, at de foreslaede Regler om Erstatningen var utilstrækkelige, og det blev derfor fastslaaet, at Ejeren foruden for særlig nævnte Tab kunde fordre Erstatning for enhver anden direkte Udgift, der paaførtes ham ved Nedrivningsarbejdets Standsning. Ganske vist henviste Birch ikke til Grundlovens § 80, men der kan ikke være Tvivl om, at det er Ekspropriationssynspunktet, som han gav Udtryk for, og som vandt Tilslutning under Forhandlingerne. Ved Forelæggelsen i Landstinget af det af Folketinget vedtagne Forslag

draget for den enkelte Ejendom androg et forholdsvis ubetydeligt Beløb, jfr. iøvrigt om denne Lov nfr. S. 59 Note 73.

29. U. f. R. 1918. 468.

30. Rigsdagstidende 1916-17, Folketinget Sp. 1409 ff.

udtalte Indenrigsminister Rode da ogsaa, at Loven hjemlede Indgriben over for paaabegyndt Nedrivningsarbejde, »dog *selvtølgelig* saaledes, at der herfor ydes Ejeren al lovlig Erstatning«. ³¹ At paa den anden Side den, der standses i Nedrivningsarbejdet, ikke kunde have rimeligt Krav paa Erstatning for mistet Udsigt til Fortjeneste ved Nybygning, var en Følge af, at Ejeren ikke havde Krav paa at stilles bedre end andre, der rammes af Lovens almindelige Regler.

Naar jeg bemærkede, at Loven af 23. Jan. 1917 er særlig illustrende, beror det paa, at Hensynet til Indgrebets Følelighed kommer frem i al sin Klarhed. Indgrebet sker efter almene og saglige Kriterier og kan ikke sidestilles med en Afstaaelse af Ejendomsret. Og dog er det indlysende for Retsfølelsen, at Erstatning maa ydes i et rimeligt Omfang.

Ogsaa Bestemmelserne i Naturfredningsloven og Bygningsfredningsloven harmonerer mindre godt med den herskende Opfattelse. Ikke mindst efter at der er givet Bestemmelser om Udarbejdelse af Naturfredningsplaner for hele Landet eller for enkelte Landomraader eller enkelte Dele af Landet, vil det næppe kunne gøres gældende, at Naturfredningen ikke sker i Form af Ejendomsindgreb efter almene og saglige Kendemærker. Det samme gælder i endnu højere Grad om Bygningsfredningen, der fra første Færd har fundet Sted ved Optagelse paa en Fortegnelse over alle de Bygninger, man mente at burde frede.

Den letteste Maade, hvorpaa man efter den herskende Opfattelse kan behandle Fredningstilfældene, er naturligvis at benægte Fredningserstatningernes Karakter af Ekspropriationserstatning. ³² Man maa imidlertid udvise Forsigtighed med at benytte en juridisk Teori som en Prokrustesseng, hvori man strækker eller afkapper de Foretelser, som man møder, efter et forud fastsat Maal. Fra Rigsdagens Side har man næret den Anskuelse, at saavel Naturfredningsloven som Bygningsfredningsloven hjemler Erstatning for Ekspropriation. For Naturfredningslovens Vedkommende kunde ganske vist Lovens Erstatningsbestemmelser give Anledning til en modsat Opfattelse. I Naturfredningslovens § 1, 2. Stk. bestemmes det, at der »mod fuld Erstatning« kan indrømmes Almenheden Færdselsret i Naturen. I § 14, der omhandler anden Form for Fredningsindgreb ved Kendelse, hedder det derimod, at det ved Ken-

31. Rigsdagstidende 1916-17, Landstinget Sp. 476.

32. Saaledes Vagn Jensen i U. f. R. 1934 B. 213 ff., jfr. Noter til E. R. S. 70, men herimod for Naturfredningens Vedkommende Frederik V. Petersen i U. f. R. 1942 B. 350 Noten.

delse skal bestemmes, »om der tilkommer Ejeren eller nogen anden i Ejendommen berettiget Erstatning; i bekræftende Fald skal der endvidere træffes Bestemmelse om Erstatningens Fordeling«. Efter Forhistorien synes man imidlertid ikke at kunne lægge noget som helst ind i denne Uoverensstemmelse. Under Forhandlingerne om Naturfredningsloven tog blandt de materielle Regler i Forslaget Regelen om Almenhedens Adgang til at færdes i Naturen næsten al Opmærksomhed fangen, og der foreligger derfor meget faa Udtalelser om Erstatningen efter § 14. Det forudsættes imidlertid, at der ydes Ejeren fuld Erstatning. Se saaledes A. C. Meyer:³³ »Der er aldeles ikke Tale om at skade de private Interesser paa nogensomhelst utilbørlig Maade; Lovforslaget giver endog i alle Henseender Dækning for lidte Tab,«.³⁴ Ordene »mod fuld Erstatning« i § 1 kom ind som Følge af et Ordskifte i Landstinget mellem Nordby og Justitsministeren. Nordby havde udtrykt den Anskuelse, at der efter Lovforslaget uden Erstatning skulde kunne kræves Færdsel gennem allerede anlagte Haver ved Havbredden,³⁵ hvortil Ministeren svarede, at dette efter Forslaget kun kunde ske mod fuld Erstatning.³⁶ At der ikke ved Optagelsen af Ministerens Udtryk i § 1 tilsigtedes nogen Realitetsændring, fremgaar klart af de Udtalelser, der fremsattes af Godskesen og Zahle.³⁷ Disse Udtalelser viser tydeligt, at man som Helhed ansaa Lovens Erstatningsbestemmelser som Udslag af Grundlovens Krav om Erstatning for Ekspropriation. Godskesen: »Det foreliggende Lovforslag sigter jo paa et dobbelt Formaal, dels er der Spørgsmaalet om at frede Naturen, dels om at skaffe Almenheden Adgang til at færdes i Naturen men man har ment at maatte fremhæve Hensynet til Ejeren, Brugeren, eller hvem det nu er, og forsaavidt der ved de paagældende Foranstaltninger lides Tab, bør dette ikke falde paa Ejeren, men paa det hele Samfund.« Zahle: »Det er, som jeg hævdede ved første Behandling overflødigt at sige det paa dette Sted. Det ligger nemlig i Grundlovens § 80, som siger, at man maa yde Erstatning, naar man griber ind i Ejendomsretten.«³⁸

33. Rigsdagstidende 1916-17, Folketinget Sp. 2155.

34. A. C. Meyer citeres af Vagn Jensen til Fordel for den Opfattelse, at Erstatning ikke skal ydes, U. f. R. 1934 B. 220.

35. Rigsdagstidende 1916-17, Landstinget Sp. 672.

36. Smst. Sp. 677.

37. Rigsdagstidende 1916-17, Landstinget Sp. 1426 og 1436.

38. Se endvidere Bemærkninger til § 8, Rigsdagstidende 1915-16 Till. A. Sp. 3546; »De foreslaaede særlige Regler om Erstatningens Beregning og Ud-

Ved Naturfredningsloven af 1937 tilsigtede man ikke nogen Ændring i de Principper, der var gældende for Fredningsnævnenes Foretagelse af Fredning. Derimod indførte man yderligere Bestemmelser om almindelig Indskrænkning i Ejerens Raadighed. I Bemærkningerne til Lovforslaget sporer man tydeligt den herskende Teoris Indflydelse. Statsministeren udtalte saaledes i Landstinget, at Bestemmelserne i Forslagets §§ 22, 23, 24, 25 og 30 »hviler paa den af den juridiske Videnskab godkendte Betragtning, at Lovgivningen frit kan paalægge Ejere af faste Ejendomme almindelige Begrænsninger i deres Raadighed over disse«. ³⁹ Navnlig Bestemmelserne om Indskrænkning i Adgangen til at bygge ved Skov og Strand giver dog Anledning til Tvivl om den herskende Teoris Rigtighed. Saaledes betegner det en Udvikling med Hensyn til en Forskrifts almindelige Karakter, naar det ved Vedtagelsen forudsættes, at det skal være Regelen, at der gives Dispensation. Dette forudsættes paa Rigsdagen med Hensyn til Bestemmelsen om Bebyggelsens Afstand fra Skov. Det udtrykkes særlig klart af Bomholt: ⁴⁰ »Naturfredningsforeningen har aabenbart været af den Opfattelse, at § 25, 2. Stk. indeholder et faktisk Byggeforbud, men givet er det, at Ministeren med Bestemmelsen har tilstræbt en Regulering af Bebyggelsen, en Byggecensur.« Formaalet med Bestemmelsen synes da lige saa vel at kunne være naaet ved en Regel svarende til § 31, hvorefter der ikke paa Arealer, der omfattes af en Fredningsplan, maa foretages Bebyggelse, forinden det ved Kendelse er afgjort, hvorvidt Fredning vil blive gennemført. I saa Fald maatte der svares Erstatning efter § 14. Erstatningsspørgsmaalet synes saaledes at kunne afgøres ved et Kunstgreb.

Lige saa væsentligt ud fra et principielt Synspunkt er det, at man under Rigsdagsforhandlingerne rejste afgørende Betænkeligheder ved at gennemføre Forbudet imod Bebyggelse ved Skov og Strand ganske almindeligt. I mange Tilfælde har Forbudet imod Bebyggelse ikke særlig indgribende Betydning for Ejeren af en fast Ejendom, der berøres deraf. Lovens Regler, der iøvrigt ikke fandt Anvendelse, hvor der allerede var sluttet Kontrakt om Bebyggelsen, § 25, 3. Stk., kunde derfor ramme haardt over for dem, der havde købt Ejendom ved Skov eller Strand for at anvende den til Bebyggelse. Sagen stiller sig paa tilsvarende Maade som dengang Talen var om at gennemføre Forbudet mod

videlse til Fæstere og andre Brugere stemmer med de ved Ekspropriation almindeligvis fulgte Principper, - - - .«

39. Rigsdagstidende 1936-37, Landstinget Sp. 2380.

40. Rigsdagstidende 1936-37, Folketinget Sp. 6646.

Nedrivning af faste Ejendomme over for dem, der allerede havde truffet Foranstaltninger til Iværksættelsen. Over for saadanne Ejere var der under Rigsdagsforhandlingerne Enighed om, at man ikke kunde gennemføre de nye Lovregler, men at der maatte gives Dispensation. Hvis en Grund var erhvervet før 15. Dec. 1936 og ikke uden Dispensation paa hensigtsmæssig Maade kunde anvendes til Bebyggelse, nøjedes man for Strandfredningens Vedkommende ikke med den blotte Adgang til Dispensation. Hvis Dispensation nægtes, kan Ejeren i Medfør af Anrd. Nr. 173 af 18. Maj 1937 § 4 forlange Sagen henvist til Fredningsnævnet til Behandling paa sædvanlig Maade, hvorved Ejeren navnlig vil opnaa Ret til Erstatning efter Naturfredningslovens § 14. Denne særlige Beskyttelse for Ejerens Interesser var medvirkende til, at man kunde acceptere det almindelige Forbud.⁴¹ Det ses imidlertid ikke rettere, end at Reglerne burde være optaget i Loven, da Sagen drejer sig om en Foranstaltning, der erkendtes at være nødvendig ud fra Ekspropriationsbetragtninger.

Selv med den omtalte Indrømmelse til Ejendomsrettens Beskyttelse maa det sikkert erkendes, at Naturfredningslovens Regler ikke er rationelle. De Indgreb, der rammer Ejeren ifølge Kendelse, er næppe mindre vel begrundede end Begrænsningerne i Retten til Bebyggelse. De vil hyppigt have langt mindre økonomisk Betydning. Uden Kendelse og uden Erstatning kan man nægte Ejeren at bygge nærmere Skov end 400 m, men vil han skæmme Udsigten ved at benytte Arealet til Tørring af Huder og Skind, skal Fredningsnævnet afsige Kendelse og det offentlige udrede Erstatning.

Bygningsfredningsloven adskiller sig fra Naturfredningsloven derved, at det i sin Tid af Regeringen fremsatte Lovforslag kun i ringe Grad havde taget Hensyn til Ekspropriationssynspunkter. Lovforslaget fremkom, efter at Regler om Bygningsfredning efter Kritik paa Rigsdagen var udgaaet af det tidligere fremsatte Forslag om Naturfredning, og Naturfredningslovens Principper var paa forskellig Maade fraveget.

Bygningsfredningen sker ved Optagelse paa Fortegnelsen over fredede Bygninger i Klasse A eller B, og denne Fredning medfører i og for sig ikke Ret til Erstatning. Fredning i Klasse B har overhovedet kun ringe Betydning, idet den kun medfører, at Ejeren ved planlagt Nedrivning skal give Bygningssynet Meddelelse, for at det offentlige kan faa Lejlighed til at foretage Ekspropriation, samt at han inden Foretagelsen

41. Se om disse Spørgsmaal Rigsdagstidende 1936-37, Folketinget Sp. 2694 f., 2704, 6646.

af Arbejder, der gaar ud over almindelig Vedligeholdelse, skal sende Meddelelse og Beskrivelse til det særlige Bygningssyn, for at det kan give ham Raad og Vejledning. At disse Foranstaltninger er paalagt Ejeren som almindelig Indskrænkning i Ejendomsretten, synes under Hensyn til Indgrebets uvæsentlige Karakter ret selvfølgeligt. For de Bygninger, der fredes i Klasse A, var Forslagets Bestemmelser langt mere vidtgaaende. Ønskede Ejeren at nedrive Bygningen, stod dette ham vel frit for med den samme Begrænsning som nævnt ovenfor for Bygninger i Klasse B. Saalænge Bygningen bevares, skulde der paahvile Ejeren Pligt til Vedligeholdelse, dog ikke ud over, hvad der var nødvendigt til Bygningens Bevaring. Og ønskede Ejeren at foretage Arbejder ud over almindelig Vedligeholdelse (herunder delvis Nedrivning), skulde hertil indhentes Tilladelse fra Bygningssynet, og Udførelsen skulde ske i Overensstemmelse med en af dette godkendt Plan. For de Udgifter, der herved foranlediges, gaves der ikke Ejeren Ret til Erstatning; men der aabnedes Adgang til ved Bevilling at yde Tilskud af Statskassen, idet det med Hensyn til Vedligeholdelsesudgifter udtrykkelig fremhævedes, at Hensyn skulde tages til Ejerens økonomiske Forhold. Denne Afvigelse fra Ekspropriationssynspunktet blev paataalt baade i Folketing og Landsting.⁴² Foranlediget af denne Kritik formulerede Landstingsudvalget Bygningsfredningens Karakter saaledes: »Men det følger af Sagens Natur som af Grundlovens § 82, at Ejeren ikke bør lide noget Tab ved disse Indgreb; der bør i alle Tilfælde ydes ham fuld Erstatning. Paa den anden Side bør der naturligvis ikke aabnes Mulighed for, at Ejeren kan paabyrde det offentlige Udgifter, som kommer ham selv til Gode, og som han maatte have afholdt, ogsaa hvis hans Bygning ikke havde haft offentlig Interesse.«⁴³

I Overensstemmelse med de angivne Synspunkter skete der en Omredaktion af Lovforslagets Bestemmelser, hvorefter Bekostning ved paabudt Istandsættelse, der overstiger, hvad økonomisk og teknisk nødvendig Istandsættelse vilde kræve, godtgøres Ejeren, ligesom andre Udgifter ved andre Arbejder, der foranlediges ved Bygningssynets Krav, erstattes, dersom de ikke forøger Ejendommens Nyttевærdi, se Lovens §§ 6 og 10.

Uanset de almindelige Udtryk om Ejerens Ret til Godtgørelse for alle ved Fredningen forvoldte Tab, er det dog ikke lykkedes at hidføre dette

42. Sporon Fiedler, Rigsdagstidende 1916-17, Folketinget Sp. 1268 ff., Godskesen Rigsdagstidende 1916-17, Landstinget Sp. 724 ff.

43. Rigsdagstidende 1917-18, Till. B Sp. 1031.

Resultat. I Henhold til § 6 vil Bygningssynet kunne nægte Tilladelse til Foretagelsen af Forandringer paa en i Klasse A fredet Bygning, herunder ogsaa nægte Tilladelse til delvis Nedrivning,⁴⁴ og for de herved tilføjede Tab er der ikke Hjemmel for at yde Erstatning.

For norsk Rets Vedkommende har i de seneste Aar Ragnar Knoph med stor Styrke forfægtet den Anskuelse, at der ikke kan angives skarpe og klare Kriterier for, naar et Ejendomsindgreb er at opfatte som en Ekspropriation, men Afgørelsen maa bero paa et Skøn over, hvorvidt det efter samtlige Forhold er rimeligt og retfærdigt, at Erstatning skal ydes. I den norske Grundlov findes ikke blot en Bestemmelse i § 105, der svarer til den danske Grundlovs § 80: Fordrer Statens Tarv, at nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Ejendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen. I væsentlig samme Retning virker Bestemmelsen i Grundlovens § 97, der forbyder at give Love tilbagevirkende Kraft.⁴⁵ Af Hensyn, som bliver medbestemmende ved Afgørelsen af, om der foreligger en grundlovsstridig Tilbagevirkning eller et Ekspropriationsindgreb, nævner Knoph en lang Række, herunder Indgrebets større eller mindre Vilkaarlighed,⁴⁶ Indgrebets større eller mindre Omfang, Arten af den Interesse, der motiverer Indgrebet,⁴⁷ herunder bl. a. om Indgrebet sker af fiskale Hensyn eller med det Formaal at forhindre en skadelig Tilstand, Størrelsen af den Kreds, hvem Indgrebet kommer til Gode,⁴⁸ en ekstraordinær Tilstand, hvori Staten befinder sig,⁴⁹ om den Interesse, der berøres af Indgrebet, er betydelig eller ubetydelig, usikker eller sikker, betinget eller ubetinget, beskyttelsesværdig eller mindre beskyttelsesværdig, erhvervet ved Køb eller Arbejde eller gratis og tilfældigt.⁵⁰

Saaledes opfattet er de norske Grundlovsbestemmelser Indhold ikke een Gang for alle uforanderligt fastlagt; men Bestemmelsernes Rækkevidde bliver bestemt af de skiftende Tiders varierende Retsopfattelse. Knoph regner derfor §§ 97 og 105 for hørende til den Gruppe Retsregler, som han betegner som »Standarder«. Standarden, der dog maaske ikke adskiller sig fra andre Retsregler paa en saa typisk Maade, som Knoph antager, kendetegnes ved, at Loven ikke knytter Afgørelsen til

44. Jfr. herved U. f. R. 1928. 799.

45. Se om Forholdet mellem de to Bestemmelser nærmere Knoph S. 103 ff.

46. Navnlig S. 81 ff.

47. S. 99 f., 122 ff.

48. S. 127 f.

49. S. 100 f.

50. S. 101 f.

bestemte og konkrete Kriterier, som kan konstateres i den ydre Verden, men henviser Dommeren til at træffe Afgørelsen ud fra en Maalestok, der angives i Lovregelen, f. Eks. ved en Henvisning til, hvad der strider mod almindelig Hæderlighed, jfr. Aftl. § 33.⁵¹

Naar det antages, at den herskende Opfattelse ikke tilstrækkeligt forklarer de gældende Ekspropriationslovregler og ej heller paa fyldestgørende Maade aabner Plads for det Hensyn til Ejendomsrettens Beskyttelse, som har dikteret Bestemmelsen i Grundlovens § 80, er der Grund til at søge en anden Løsning prøvet over for Retspraksis og Lovgivningens Grundsætninger. Sammenlignet med den norske er den danske Domspraksis dog yderst sparsom; navnlig findes der ingen Domme, der statuerer, at et Lovgivningsindgreb i Ejerens Raadighed over fast Ejendom med Urette er foretaget uden Erstatning. Problemets Belysning maa derfor i højere Grad ske ud fra Lovgivningen, der i det væsentlige maa antages at stemme med Grundlovens § 80. Ved Bedømmelsen af Lovgivningens Regler maa det selvfølgelig have i Erindring, at en Lovbestemmelse, der giver Ret til Erstatning, ikke behøver at være en Ekspropriationsregel; Erstatning kan være hjemlet som en Billighedserstatning, som den gerne kaldes, uden at det sker til Opfyldelse af Grundlovsbudet. Et samlet Overblik over Behandlingen af Problemet om Raadighedsindskrænkning eller Ekspropriation viser imidlertid, at man paa Rigsdagen kun sjældent ser omtalt en saadan Sondring.⁵²

Som et vigtigt Moment, der i vid Udstrækning har været bestemmende for Lovgivningens Regler, kan nævnes Arten af den Interesse, der motiverer Ejendomsindgrebet. Om mange Bestemmelser i Bygnings- og Brandlovgivningen gælder det saaledes, at de overvejende er fastsat i Ejerens Interesse, idet Hensynet til Samfundet i alt Fald i det væsentlige er udtømt med Sikringen af Ejerinteressen. De Krav, der stilles til Bygningers forsvarlige Indretning og Beskyttelse mod Ildsvaade, paafører vel hyppigt Ejeren Udgift, men i alt Fald i vid Udstrækning ikke Tab. Skulde Forholdene i det enkelte Tilfælde stille sig paa en saa særegen Maade, at Ulemperne ved at opfylde Kravene i en Forskrift, der væsentlig er givet i vedkommende Ejers egen Interesse, overstiger Fordelene, vil den naturlige Løsning være Dispensation fra Lovens almindelige Regel.

Som Eksempel paa Lovgivningsindgreb, der fremtræder som et Baand paa den enkelte, men dog er et Indgreb i hans egen Interesse, kan man

51. Knoph, l. c. S. 1 ff.

52. Se dog foran S. 36 om Byplanloven.

nævne, at der for at hæve Prisen paa en Varegruppe foretages Destruktion af Partier af Varen. Sker Destruktionen proportionalt hos alle Producenter, savnes enhver Grund til Erstatning. Foretages Opkøbene tilfældigt, vil det dog være naturligt at fordele Byrden ved Opkøbene paa Producenterne i Forhold til deres Interesse i Foranstaltningen.⁵³

Ofte vil en Lovregel om Indskrænkning i Ejerens Raadighed over fast Ejendom paa een Gang være begrundet i Ejerens velforstaaede Interesse saavel som i en umiddelbar Samfundsinteresse. I det Omfang, hvori dette er Tilfældet, bør Erstatning ej heller ydes. Til Illustration af Synspunktet skal henvises til Regelen i Bygningsfredningslovens § 6. Naar det særlige Bygningssyn stiller Krav med Hensyn til Arbejder ved en fredet Bygning, er Ejeren som foran nævnt vel berettiget til Erstatning, men kun for saa vidt Udgiften ikke kommer ham til Gode ved den forhøjede Nyttевærdi. Hensynet til Ejerens Nytte ved Siden af det samfundsmæssige træder ogsaa stærkt frem i Vejlovgivningens Regler. Naar de private Grundejere i Byerne er pligtige til ved Bebyggelse at udlægge og indrette samt vedligeholde Vej, der ikke blot har Betydning for dem selv, men tillige for den almindelige Færdsel, maa Baggrunden herfor ses i den almindelige Nytte, som Vejen byder Ejeren.⁵⁴

Det kan naturligvis tit forekomme, at Hensyn til Varetagelse af Ejers velforstaaede Interesse og Samfundets Krav kun kan følges ad et Stykke. Ved Udformningen af Vejnettet er dette Tilfældet, naar den almindelige Trafik kræver Anlæg af Hovedfærdselsaarer med større Vejbredde end den almindelige. Grundejerens velforstaaede Interesse kan da ikke begrunde erstatningsfrit Indgreb; heri blandt andet maa det da forklares, at der i Lovgivningen og i Vejvedtægter gives For-

53. Om en afvigende Opfattelse se Troels G. Jørgensen i Festskrift S. 218.

54. Ved Dommen i U. f. R. 1927. 954 antoges det, at Bestemmelserne i en Vejvedtægt om vederlagsfri Afgivelse af Areal til Vejudvidelse ikke var anvendelig, naar Vejen var anlagt, før Bestemmelserne traadte i Kraft. I Noten til Dommen S. 955 udtales det, at en videregaaende Forstaaelse vilde komme i Strid med Grundlovens § 80. I og for sig er der ikke Grund til, at Ejerne af bebyggede eller ubebyggede Arealer ved en Vej skal kunne undslaa sig for at afgive Jord til Udvidelse af Vejen i det Omfang, hvori det almindeligt forlanges, naar det kan ske uden særlig Ulempe. Naar imidlertid Bygninger er opført eller andre Anlæg anbragt under Hensyntagen til den tidligere gældende Vejregel, vil Krav om Jordafgivelse til Vejudvidelse næppe kunne stilles, uden at der samtidig ydes Erstatning for særligt Tab, der kunde være undgaaet, hvis man havde været forberedt paa at indrette sig med Vejudvidelse for Øje.

skrifter om den største Bredde, hvori Vej kan forlanges udlagt og indrettet paa de private Grundejeres Bekostning.

At der i Almindelighed ikke ydes Erstatning ved Fastsættelsen af Byggelinier efter Lov af 28. Nov. 1928 uanset den projekterede Vejbredde, kan ikke forklares ved Ejerens Interesse og er under Hensyn til Indgrebets undertiden ret vidtgaaende Betydning og tilfældige Art ejendommeligt. Herved maa det dog erindres, at Byggelinie-loven tager Sigte paa saadan Vejudvidelse, som kun kan ske mod Erstatning. Mangelen paa Erstatningsregler mister derfor sin væsentlige Betydning, naar den projekterede Vejudvidelse gennemføres, idet der da ved Afstaaelseserstatningen ikke tages Hensyn til den ved Byggelinien Fastsættelse stedfundne Raadighedsindskrænkning. I Almindelighed er der derfor kun Tale om en Udsættelse af Ekspropriationserstatningens Udbetaling. Dersom imidlertid Vejudvidelsen opgives, kan Fastsættelsen — hvad enten man opgiver Byggelinien eller ikke — have affødt Tab ved allerede stedfunden Bebyggelses eller Udstyknings Udformning, for hvilken ingen Erstatning kan faas.⁵⁵ Undtagelsen fra Hovedregelen er meget snæver. Kun dersom Byggelinien Fastsættelse medfører, at en Grund ikke hensigtsmæssigt vil kunne anvendes til selvstændig Bebyggelse eller som selvstændig bebygget Ejendom i Overensstemmelse med den af Ejendommen hidtil gjorte Brug, kan Ejeren straks opnaa Erstatning eller kræve Ejendommen overtaget ved Ekspropriation, se Lovens § 2.

Begrundelsen herfor er ret spinkel. I Regeringens Bemærkninger til Lovforslaget hedder det blot: »Den Raadighedsindskrænkning, som Fastsættelsen af den paagældende Byggelinie paalægger de til Vejen stødende Grundejere, vil som Regel ikke hindre disse i at benytte deres Ejendomme som hidtil, altsaa i de fleste Tilfælde til Landbrugsdrift, og man mener derfor, at der kun undtagelsesvis vil være Anledning til at yde dem Erstatning for selve Fastsættelsen af Byggelinien«. ⁵⁶ Det anførte giver naturligvis ingen Begrundelse for Tilfælde, hvor der kan paavises ikke uvæsentlige Tab ved Byggelinien Fastsættelse.

Til Tilfælde, hvor Ejendomsindgreb i hvert Fald stort set sker i Grundejernes egen Interesse, maa ogsaa henregnes Fastsættelsen af naboretlige Regler. Forskrifter om Hegnspligt, om Bygningsafstand fra Skel, om Forbud mod skadelige Planter eller om Foranstaltninger ved Udgravning til Sikring mod Udskriden paa Nabogrunden tilsigter at

55. Se herved ogsaa Dommen i U. f. R. 1940. 1036, jfr. Noten.

56. Rigsdagstidende 1927-28 Till. A Sp. 3114.

sikre samtlige Ejere en hensigtsmæssig Udnyttelse af deres Ejendomme, og de kan gives uden Erstatning. Dette maa gælde, selv om Lovregelen i det enkelte Tilfælde medfører overvejende Ulempe for en enkelt Ejer. Det kan engang ikke undgaas, at en Lovbestemmelse i Undtagelsestilfælde kommer til at virke imod sin Hensigt, og det kan i Regelen ikke kræves, at man i den Anledning skal sætte et Erstatningsapparat i Gang.

Til naboretlige Regler i videre Forstand vil man ogsaa kunne henregne Lovreglerne om Nødvej, om Regulering af Vandløb, om Kloakering, om Diger m. v. Disse Regler hjemler efter Omstændighederne ret vidtgaaende Indgreb i Ejerraadigheden, idet Ejeren maa taale, at Foranstaltninger til Gavn for andre Ejendomme træffes paa hans Grund, og eventuelt deltage i Udgiften. Overstiger Foranstaltningernes Nytte Udgiften, er det stemmende med det allerede anførte, at det kan paalægges Ejeren mod hans Vilje at deltage. Iøvrigt er Lovgivningsmagten netop ved Indgreb til Fordel for tilstødende Grunde meget nøjeregnende med Hensyn til at give Erstatning. For den, til Fordel for hvem Indgrebet gøres, betegner Udredelsen af Erstatning intet Tab, fordi Udgiften opvejes af den Nytte, der tilføres hans Ejendom; og Hensynet til Ejendomsrettens Betryggelse fører særligt klart til den Antagelse, at Lovgivningsmagten ikke ved sine Regler skal fremkalde en Forskydning af Værdier fra den ene private til den anden. Selv om man derfor kan tale om et typisk Ekspropriationstilfælde, er den rette Afgrænsning for Synspunktets Anvendelse dog vanskelig. Som tidligere omtalt vil Bestemmelserne i en Byplan hyppigt ved Siden af andre Virkninger ogsaa kunne medføre en Forskydning i de af Planen berørte Grundes Værdi. Boligkommissionen af 1918 havde derfor stillet Forslag om en Udligning mellem de private Grundejere, et Forslag, der imidlertid ikke fik Indflydelse paa den gældende Byplanlov. I den københavnske Bygge- lov har Udligningssynspunktet derimod fundet øget Anvendelse.

Hvor Samfundshensyn umiddelbart kræver Begrænsning i Ejerraadigheden, synes Styrken og Arten af Samfundshensynet at spille en afgørende Rolle. Navnlig frembyder der sig en Sondring mellem Tilfælde, hvor Samfundet forbyder Udøvelse af Ejerraadigheden paa en Maade, der maa anses som uforsvarlig, og Tilfælde, hvor mere relative Hensigtsmæssighedsgrunde dikterer Ejendomsindgrebet. Dette Synspunkt har her i Landet hidtil navnlig været fremført i Diskussionen om Foretagelse af Indgreb i Næringsretten uden Erstatning, idet det er antaget, at Forbud mod skadelig Næring kan gives uden Erstatning.⁵⁷ Synspunktet

57. Berlin S. 397 f., Egon Larsen S. 237 ff., men tvivlende E. R. S. 232.

gør sig ogsaa gældende ved andre Ejendomsgrænser. F. Eks. medfører det, at der kan nedlægges Forbud mod Benyttelsen af Beboelsesejendomme, der er sundhedsfarlige. Herom er navnlig vidtgaende Bestemmelser givne i Lov af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele.

Hensynet til Gennemførelsen af en Saneringsplan eller en Byplan vil ofte kræve Fjernelsen af bestaaende Bygninger, der ikke opfylder Betingelserne for Kondemnering efter Saneringsloven, men dog ikke kan betragtes som en hensigtsmæssig Udnyttelse af det Grundareal, som Bygningerne optager. Selv om Gennemførelsen af en Byplan ikke i Almindelighed betegnes som et Ekspropriationsindgreb, og Grundejerne derfor ikke kan kræve Erstatning, maa man se anderledes paa Sagen, naar Ejeren nødes til at fjerne allerede bestaaende Bygninger eller Anlæg.

Saneringslovens Bestemmelser lider iøvrigt af en beklagelig Uklarhed i Henseende til de nærmere Betingelser for Kondemnering. I § 1 angives de almindelige Retningslinier. Bygninger, der benyttes til Beboelse eller Ophold for Mennesker, skal være saaledes indrettet og i en saadan Stand, at de ikke frembyder Fare for Sundhedstilstanden hos de Personer, for hvem de tjener til Bolig eller Opholdssted, eller for Menneskers Sikkerhed i Tilfælde af Ildebrand. I § 2 angives en Række nærmere Krav, der i det mindste skal stilles. Beboelses- og Opholdsrum skal 1) yde Beskyttelse imod Fugtighed, Kulde og Hede, 2) give fyldestgørende Adgang for Dagslys, 3) give forsvarlig Adgang for Fornyelsen af Luften i samtlige Rum, idet alle Opholdsrum, herunder Køkkener, skal være forsynede med et eller flere oplukkelige Vinduer direkte ud til det fri, og 4) yde Mulighed for tilstrækkelig Opvarmning. Endvidere maa det kræves, at de enkelte Lejligheder skal 5) have Adgang til godt og tilstrækkeligt Drikkevand, 6) have behørigt Afløb for Spildevand og 7) have tilfredsstillende Adgang til W.C. eller, hvor W.C.-Indlæg ikke er paabudt, til forsvarligt indrettede Klosetrum. Indretningen af de enkelte Lejligheder og Rum og Adgangsforholdene til disse maa derhos være saaledes, at de Personer, der opholder sig i vedkommende Ejendom, ikke derigennem udsættes for særlig Fare i Brandtilfælde.

I Overensstemmelse med §§ 1 og 2 skal Boligtilsynet udøves; om Forbud imod Benyttelsen kan der som Hovedregel blive Spørgsmaal, naar Bygningen i væsentlig Grad og paa en Maade, der ikke skønnes at kunne afhjælpes, afviger fra et eller flere af de i §§ 1 og 2 fastsatte almindelige Krav. For saa vidt er Sagen klar, men det tilføjes derefter

i § 10, 2. Stk.: Som uafhjælpelige betragtes Manglerne, selv om Ændringer eller Istandsættelse vilde kunne afbøde de mest fremtrædende Ulemper, naar den paagældende Bygning eller vedkommende Rum dog iøvrigt vilde vedblive at være væsentlig ringere end de Bygninger eller Rum i Kommunen, der opfylder den gældende Bygge- og Sundhedslovgivnings Forskrifter. Læser man Bestemmelsen efter Ordlyden, kommer man til et meget mærkeligt Resultat. Benyttelsesforbud kan nedlægges, naar Bygninger er sundheds- eller brandfarlige, jfr. §§ 1 og 2. Kan Sundhedsfaren eller Brandfaren afhjælpes ved Ændring eller Istandsættelse, kan Forbud dog nedlægges, hvis Ejendommens Tilstand set i Forhold til den gældende Bygningslovgivning medfører Ulemper, der er væsentlige.⁵⁸ Har Forholdene aldrig været sundheds- eller brandfarlige, er det efter Ordene uden Betydning, om der foreligger Ulemper af den angivne Art. I § 12 gives der ej heller Hjemmel for at paabyde Afhjælpning af Ulemper, der ikke i og for sig omfattes af §§ 1 og 2.

I det af Københavns Magistrat vedtagne Forslag til Byggelov for København fandtes den Bestemmelse, som er Kilden til Saneringslovens Bestemmelser i § 34. Herefter var Betingelsen for Kondemnering den, at der skulde være forløbet 75 Aar fra Bebyggelsens Opførelse samt, at Bebyggelsen var i saa daarlig Stand eller i saa væsentlig Grad afveg fra Bestemmelserne i Loven eller Bygningsvedtægt, at Bygningen frembød alvorlig Betænkelighed, navnlig i sundhedsmæssig og brandmæssig Henseende. I Udkastet var der saaledes ikke Tale om at opstille en særlig Regel om Adgang til Kondemnation paa Grund af væsentlig Afvigelse fra Bygningslovens Forskrifter, medmindre Afvigelsen gjorde Anvendelsen af Bygningen uforsvarlig.

I Motiverne til Saneringslovens § 10⁵⁹ hedder det blot, at Hensigten med Bestemmelsen i 2. Stk. har været at hindre Istandsættelse af Ejendomme, der som Helhed afviger saa meget fra de gængse Krav, at Kapitalinvestering vilde være urimelig. Det kunde have været ønskeligt, om denne Motivering havde fundet klarere Udtryk i Lovens Ord. Der kunde f. Eks. have staaet, at Kondemnering kunde finde Sted, naar Udgiften ved Istandsættelse eller Ændring ikke vilde staa i rimeligt Forhold til den derved opnaaede Forbedring af Ejendommen. Som Ordene staar, er de farlige, fordi Bestemmelsen i 2. Stk., hvis den ikke anvendes med største Forsigtighed, let kan komme i Strid med Grundlovens § 80. Dobbelst farlig bliver Bestemmelsen, naar det i Motiverne til § 10, 1. Stk.,

58. Jfr. Frantz Pio i U. f. R. 1942 B. 57 f.

59. Lovforslagets § 13, se Rigsdagstidende 1938-39 Till. A. Sp. 3302.

hedder, at direkte Dokumentation af en Ejendoms Sundhedsfarlighed ikke kan kræves. Det maa være tilstrækkeligt, at vedkommende Beboelse efter et almindeligt umiddelbart Skøn maa anses for usund, *samt at den i væsentlig Grad afviger fra de ud fra sundhedsmæssige Hensyn fastsatte almindelige Bygnings- og Sundhedsbestemmelser*. Rent bortset fra, at den fremhævede Passus burde være anført som Motivering for Regelen i § 13, 2. Stk., synes man her at være gaaet for vidt.⁶⁰ Lige saa betænkeligt er det, naar det i Indenrigsministeriets Cirkulære af 2. Nov. 1940 hedder: »Loven giver ikke nærmere Regler for, hvilke Normer der skal opfyldes ved Afgørelsen af, om Lovens almindelige Fordringer er opfyldt. Efter Ministeriets Formening maa det praktiske Skøn herom træffes paa Grundlag af de for Stedet gældende Byggeforskrifter, hvad enten disse indeholdes i Bygningsreglement, Sundhedsvedtægt, Politivedtægt eller anden Forskrift.» Det tilraades derfor ligefrem Kommunerne at skærpe de gældende Forskrifter for at kunne gøre vidtgaaende Brug af Saneringsloven.⁶¹

Endnu større Betæneligheder knytter der sig til Anvendelsen af det Kriterium, om Bygningen paa væsentlige Punkter afviger fra de gældende Forskrifter, naar man tager i Betragtning, at Saneringslovens Kondemnationsbestemmelser har været tænkt anvendt til Lettelse af Gennemførelsen af Saneringsplan i Medfør af Lovens Kapitel VI. Om man overhovedet er berettiget til at rejse Spørgsmaal om Kondemnation over for Bygninger, der omfattes af en Saneringsplan, har været omtvistet.⁶² I og for sig kan man sige, at Kondemnering ikke har noget

60. Jfr. Frantz Pio i U. f. R. 1942 B. 110.

61. I U. f. R. 1942 B. 23 f. tillægger Eyvind Sivertsen ligeledes Bestemmelsen i § 10, 2. Stk. fremtrædende Betydning og udtaler, at selv om man mener, at § 10, 2. Stk. optrækker Grænsen for det tilladelige for snævert, kan man ikke bebrejde Boligkommissionen, at den holder sig Bestemmelsen efterrettelig. Hertil er at bemærke, at Boligkommissionen ikke kan undlade ved Lovens Anvendelse at overholde Grundlovens § 80 og ligeledes maa se sig nødsaget til at følge de Retningslinier, der angives af Boligtilsynsraadet, hvis Afgørelser Sivertsen kritiserer haardt.

62. Se Frantz Pio i U. f. R. 1941 B. 177 ff., jfr. 1942 B. 58 f., Eyvind Sivertsen i U. f. R. 1942. 19 ff., H. H. Bruun smst. S. 63 ff. Da den overordnede Instans i Kondemneringssager, Boligtilsynsraadet, havde tilkendegivet, at Saneringsplanen maatte suspendere Boligkommissionens almindelige Virksomhed, udsatte Københavns Kommune Planer om Sanering af Adelgade-Borgergadekvarteret. Herefter behandledes Kondemneringsspørgsmaalet for hele Kvarteret, se nærmere Sivertsen l. c. Efter de foreliggende Forhold turde det være højst tvivlsomt, om Udsættelsen var af en saadan Art, at

sundhedsmæssigt Formaal, naar Bygningen straks efter skal afstaas til Nedbrydning. Paa den anden Side kan det have Betydning ved Fastsettelsen af Erstatningen, at man har faaet klarlagt Spørgsmaalet om Bygningens Brugbarhed i Overensstemmelse med de almindelige Retningslinier for Saneringslovens Anvendelse. En Magtfordrejning af finansielle Grunde synes derfor ikke at kunne foreligge, blot fordi man skrider til Kondemnering af en Ejendom, der omfattes af en Saneringsplan.⁶³

En Magtfordrejning i finansielt Øjemed synes derimod at foreligge, hvor Kondemnationen begrundes med Saneringsplanens Gennemførelse mere end med en sundhedsmæssig og brandmæssig Nødvendighed. Naar Krav om Kondemnering rejses med Henblik paa Sanering, synes Hensynet til Ejendomsrettens Betyggelse at forde, at man ikke følger andre Retningslinier end dem, man vil følge over for Bygninger, som er beliggende paa Steder, hvor Sanering ikke er aktuel. Ellers kommer man derhen, at et Forbud imod Benyttelse nedlægges udelukkende med det Formaal at bevirke, at det offentlige kan overtage Ejendomme, der omfattes af en Saneringsplan, til en billigere Pris end den, der skulde være betalt, hvis Forbud ikke havde været nedlagt.

For ikke at kollidere med Hensynet til Ejendomsrettens Betyggelse bør man derfor fortolke Bestemmelsen i Saneringslovens § 13, 2. Stk. snævert i Overensstemmelse med den i Motiverne angivne Begrundelse, saaledes at den for det første ikke giver Ret til at kondemnere Bygninger, der vel paa væsentlige Punkter ikke opfylder den gældende Byggelovs Krav, men dog ikke er brand- eller sundhedsfarlige, for det andet kun berettiger til Kondemnation af sundheds- og brandfarlige Bygninger, hvis Mangler kan afhjælpes, naar Afhjælpingen vilde medføre uforholdsmæssig Udgift set fra et samfundsmæssigt Synspunkt.⁶⁴

For en ret snæver Fortolkning af § 10, 2. Stk. taler ogsaa Indholdet af § 13 angaaende Kondemnering efter Aaremaal, der ikke maa være

der burde være tillagt den Betydning. Uanset Udsættelsen udtaler Sivertsen, der i særlig Grad giver Udtryk for de kommunale Myndigheders Syn, at Kendelsernes Funktion faktisk var indskrænket til at være Taksationsgrundlag, l. c. S. 26.

63. Se dog nu Poul Andersen i U. f. R. 1943 B. 172 ff., der antager, at det er umuligt at foretage Kondemnering upaavirket af Saneringsplanens Gennemførelse. Hertil kommer, at det synes formaalsløst ved en Behandling med Henblik paa Sanering at paabyde Ændring af Bygninger. I Stedet vilde man kunne afvise Kondemnering med den Bemærkning, at varig Bibeholdelse vilde forudsætte Foretagelsen af nærmere angivne Arbejder, jfr. herved Sivertsen l. c. S. 26.

64. Jfr. ogsaa H. H. Bruun U. f. R. 1942 B. 59 ff.

mindre end 12 Aar. Denne Form for Kondemnering er anvendelig, hvor Ejendommen lider af sundhedsmæssige Mangler, der vel ikke er af en saadan Art, at Brugen ifølge § 10 straks skal forbydes, men dens Beskaffenhed i sundhedsmæssig Henseende *paa Grund af særlig utidssvarende eller brandfarlig Byggemaade* maa anses for liggende under de Krav, der maa stilles til de Ejendomme, der finder Anvendelse til Beboelse. Til Grund for denne Bestemmelse — hedder det i Motiverne — ligger det Synspunkt, at visse Ejendomme er af en saadan Karakter, at Indgriben fra det offentlige Side vel ikke vilde være urimelig, men Ejendommen ikke er behæftet med saadanne Mangler, at de berettiger til straks at se bort fra de Interesser, som er knyttet til dens fortsatte Bevarelse.⁶⁵ Naar saaledes Hensynet til Ejendomsrettens Betyggelse trænger sig frem paa Bekostning af Hensynet til det sundheds- og brandmæssigt forsvarlige, vilde det være unaturligt at tillægge § 10, 2. Stk. afgørende Betydning.

Naar det under en senere Lovs Behandling paa Rigsdagen har været forudsat, at der ikke kunde blive Spørgsmaal om Anvendelse af Regelen i § 13, hvor man stod over for Gennemførelsen af en Saneringsplan,⁶⁶ forekommer det mig, at man bør se bort herfra, fordi Synspunktets Gennemførelse vilde stride imod Grundlovens § 80. Naar det antages, at Kommunens Saneringsønske ikke bør motivere Kondemneringsønske,⁶⁷ ses det ikke rettere end, at Kondemneringen ikke bør have videregaaende Virkning paa Grund af foreliggende Saneringsplaner.

Under Behandlingen af Kondemneringssager i Adel- og Borgergadekvarteret kan Københavns Kommunes Boligkommission ikke antages at have fulgt de i det foregaaende angivne Retningslinier, der i hvert Fald

65. Rigsdagstidende Till. A. 1938-39 Sp. 3304. Jfr. Frantz Pio i U. f. R. 1942. 59, H. H. Bruun smst. S. 59 ff. Uden Føje synes det at være, naar Eyvind Sivertsen smst. S. 28, 108 ff. vil reducere Bestemmelsens Anvendelse til Bygninger, der ikke er absolut kassable, men dog saa ringe, at de kun efter en Ombygning kan tillades bibeholdt uden Tidsbegrænsning. Tværtimod forudsætter Motiverne, at Ejendommen vil blive nedrevet ved det fastsatte Tidsrums Udløb. At man under Rigsdagsforhandlingerne blev opmærksom paa, at Kondemnationen paa Tid i visse Tilfælde kunde afhjælpes ved Ombygning og ændrede Bestemmelsens Ordlyd, kan ikke føre til det angivne Resultat. Om iøvrigt enten § 10 eller § 13 kan betegnes som Lovens Hovedbestemmelse, turde være tvivlsomt. Skal nogen af Bestemmelserne fremhæves som Hovedregelen, maa det vel blive § 10.

66. Folketingets Betænkning, Rigsdagstidende 1940-41 Till. B. Sp. 1085, jfr. Sivertsen i U. f. R. 1942 B. 106 f.

67. Saaledes ogsaa Sivertsen l. c. S. 107.

bedre lader sig forene med den Holdning, der er indtaget af Boligtilsynsraadet.

Selv om man tillægger det afgørende Betydning for Berettigelsen af særdeles vidtgaaende Ejendomsindgreb, at man derved rammer Misbrug af Ejerraadigheden, maa det med Knoph erkendes, at Synspunktets Anvendelse i det enkelte Tilfælde kan være vanskelig.⁶⁸

Forbydes det f. Eks. at forurene Vandløb, kan Regelen bero paa meget forskelligartede Samfundshensyn, der ikke uden videre lader sig rubricere under Kategorier som uforsvarlig Handlemaade og dettes Modsætning. Det kan være, at det er æstetiske Hensyn eller Hensyn til Badelivet, til Vandets Anvendelse til Vandforsyningsanlæg eller til Imødegaaelse af Smittefare, som har været bestemmende. Følgen heraf bliver, at der kun kan blive Spørgsmaal om en Tendens. Jo stærkere Samfundsinteressen i et Ejendomsindgreb er, jo mere indgribende kan Indskrænkninger i Ejerens Raadighed blive, uden at Ejeren erhverver Ret til Erstatning. Herved kan Hensyn ogsaa tages til, om en Udvikling, som vedkommende private Ejer ikke har haft Indflydelse paa, har gjort Benyttelsen af en Ejendom uforsvarlig, eller om Anskuelserne om, hvad Samfundshensyn kræver, har forandret sig, eller gammel og ny Opfattelse endnu brydes.

Ligefrem Udtryk for Indgrebets større eller mindre Betydning er det i Regelen, om Indgrebet har aktuel Betydning eller ikke. Indførelsen af en Bestemmelse om Skovfredning, som vi kender den i Frd. af 27. Sept. 1805, er i og for sig af indgribende Betydning og kan efterhaanden komme til at berøre de fleste Skovejere ret stærkt. Da Bestemmelsen blev givet, var der dog sikkert kun faa Skovejere, for hvem den i Øjeblikket havde aktuel Interesse. Antagelig var Forordningens Bestemmelser fremkaldt ved en Konjunkturbevægelse, der netop paa den Tid gjorde Overgangen til Skovbrug fordelagtig; om disse Forhold vilde vedvare, kunde vel i og for sig være tvivlsomt. Er Skoven imidlertid een Gang fældet, tager Udviklingen dog kun med Vanskelighed den modsatte Retning. Endelig vilde de Grundejere, som havde paatænkt at ødelægge deres Skove, vel nærmest faa en Konjunkturgevinst, som kun i ringe Grad fortjener Beskyttelse ud fra Hensynet til Ejendomsrettens Betryggelse. Om Betydningen af Hensynet til Indgrebets aktuelle Betydning kan endvidere henvises til, hvad der tidligere er bemærket om Forbud imod Nedrivning af Beboelsesejendomme,⁶⁹ og om Anven-

68. Knoph l. c. S. 123 ff.

69. Jfr. foran S. 40 f.

delsen af Naturfredningslovens Regler om Forbud imod Bebyggelse ved Skov og Strand paa allerede udstykkede Byggegrunde. Renest er Hensynet kommet frem ved Behandlingen af Forslaget til Loven om Raastoffer i Kongeriget Danmarks Undergrund af 19. Februar 1932. Som Begrundelse for Indgrebet anførtes som uomtvisteligt, at ingen Grundejer i Danmark har erhvervet sin Ejendom under den Forudsætning, at der dybt nede under de dyrkbare Jordlag skulde skjule sig værdifulde Raastoffer, og de privates Interesser var derfor ikke gaaet for nær.⁷⁰

En stor Betydning maa der ogsaa tillægges den Omstændighed, om et Ejendomsindgreb sker vilkaarligt eller efter saglige og almene Skelnemærker, omend dette Kriterium ikke bør have den dominerende Betydning, som den herskende Teori har villet give det. Det er derhos værd at fremhæve, at Spørgsmaalet, naar et Indgreb sker vilkaarligt, fortjener en nærmere Analyse, i Særdeleshed efter at i nyere Tid Ejendomsindskrænkninger i vid Udstrækning sker administrativt ved Bestemmelse for de enkelte Ejendomme. Uden at man har været sig det klart bevidst har man anvendt Udtrykket »vilkaarligt Indgreb« i en dobbelt Betydning. Til Støtte for den herskende Opfattelse er det saaledes anført, at de offentlige Byrder skal fordeles ligeligt, et Hensyn der ogsaa ligger til Grund for Bedømmelsen af et økonomisk Paalægs Karakter af Skat til det offentlige. Vilkaarlig betegner da Modsætningen til ligelig.

Imod at anføre Hensynet til de offentlige Byrders ligelige Fordeling som Kriterium for Sondringen mellem Ekspropriationsindgreb og Ejendomsbegrænsning er der rejst Indvending af Troels G. Jørgensen.⁷¹ Denne Forfatter anfører saaledes, at en Ligestilling mellem samtlige Ejendomsbesiddere kun sjældent eller aldrig naas ved Gennemførelsen af Regler om Ejendomsrettens Grænser, men højest en Ligestilling inden for den større eller mindre Gruppe af Grundejere, hvem Ejendomsindgrebet umiddelbart berører. Denne Indvending er dog ikke afgørende. Princippet om Ligestilling med Hensyn til de offentlige Byrders Fordeling rækker intetsteds og navnlig ikke inden for Beskatningsretten videre end til en Ligestilling inden for visse ensartet stillede Grupper. Ud fra Ligelighedssynspunktet vil man derfor komme til det Resultat, at Fastsættelsen af Regler om Skovdrift i Almindelighed er sket efter almene Kriterier, medens Fredning af smukke Skove eller Bygninger er et vilkaarligt Indgreb. En saadan Betragtning har sikkert betyde-

70. Rigsdagstidende 1931-32 Till. A. Sp. 5145.

71. Erstatning for Ejendomsafstaaelse S. 64 ff.

lig Relevans. Saalænge Indgrebet ikke ved sin gennemgribende Betydning antager Karakteren af vilkaarlig Formueberøvelse fra en enkelt Gruppe Ejendomsbesiddere, vil Byrden kunne begrundes ved den Betragtning, at den maa sidestilles med en Skat paa Gruppens Medlemmer.

Et Ejendomsindgreb vil ogsaa kunne være vilkaarligt i en anden Forstand. Udlægges en offentlig Gangsti over en Ejendom, vil man heri i Regelen maatte se et vilkaarligt Indgreb, fordi de Hensyn, som har medført Indgrebet, ofte vilde kunne ske Fyldest paa anden Maade, f. Eks. ved at Stien førtes over Naboejendommen. Indgrebet kan derimod betegnes som bestemt efter almene og saglige Kriterier, naar Løsningen af det opstaaede Spørgsmaal i højere Grad er given ud fra den enkelte Ejendoms Beliggenhed og Beskaffenhed. I den Betydning Betegnelsen Vilkaarlighed her tages, er hverken Bygningsfredning eller Naturfredning vilkaarlige Indgreb. Naar Indenrigsministeriet i Motiverne til Byplanloven anførte, at der ved Byplanlægningen ikke var Tale om vilkaarlige Indgreb, havde man den samme Betydning for Øje, omend det i høj Grad kan omtvistes, om ikke netop Byplanlægningen indeholder stærkt vilkaarlige Momenter. Naar Ejendomsindgreb ikke umiddelbart beror paa Ejendommens Beskaffenhed og Beliggenhed, tiltrænger Ejeren et særligt Værn imod Øvrighedens Anvendelse af Loven. Skal en Vej føres frem, og den ene Beliggenhed kan være lige saa god som den anden, eller drejer Sagen sig om inden for afgrænsede Omraader at aabne Adgang til Badning, vil f. Eks. kommunale Myndigheder, der har Indflydelse paa Afgørelsen, kunne være interesserede i at holde kommunale Grunde fri for Byrden, naar der ikke skal betales Erstatning. Foruden at Retten til Erstatning har den Funktion at afbøde Ulemperne ved Indgrebet, tjener den tillige som Værn imod Udøvelsen af Bestemelsesretten ud fra tilfældige Motiver.

Medens man saaledes kan sige, at Faren for administrativ Vilkaarlighed kan føre til at strække Erstatningskravet vidt, vil man ikke kunne drage den Slutning, at Erstatning ikke skal ydes, hvor Faren for Vilkaarlighed ikke er til Stede. Skønt der er Grund til at tro, at Bygningsfredningen sker efter en ret streng Hensyntagen til de fredede Bygningers samfundsmæssige Værdi, har man med Rette opfattet Fredningen som et Indgreb af en saadan Betydning, at Hensynet til Samfundet kun kunde gøre sig gældende med tilstrækkelig Styrke, naar Ejeren fik Kompensation.

Undertiden har man under Betoning af Grundlovsordene »afstaa sin Ejendom« gjort en Sondring mellem Overførelse af Ejerbeføjelser til

andre og Indskrænkninger i Ejendomsretten, der ikke overfører Ejerbeføjelser.⁷² En saadan Sondring lider af iøjnefaldende Uklarhed, hvis der skal tillægges den afgørende Betydning for Afgrænsningen af Ekspropriationstilfældene. Kan man f. Eks. sige, at en Fredningsservitut eller Demarkationsservitut overfører Ejerbeføjelser til det offentlige? Nogen Raadighed over Ejendommen faar det offentlige ikke. Havde Fredningen ikke foreligget, havde Ejeren naturligvis kunnet handle med Ejendommen, som han vilde; men dette gælder jo ogsaa Indgreb, der ikke kendetegnes som Overførelse af Ejerbeføjelser. Det rigtige bliver dog tilbage, at Ejendomsretten tiltrænger et særligt Værn, hvor den Nytte, som følger af et Ejendomsindgreb, ganske svarer til den, som Ejeren selv kunde have erhvervet. Det kan vel forsvares at aabne Stranden for almindelig Færdsel, hvorved Ejendommen gavner Samfundet paa en ny Maade, uden at Indgrebet volder Ejerne væsentlig Ulempe. Men vilde man f. Eks. gøre Jagten fri for enhver eller forbeholde den for det offentlige, vilde man kunne tale om Overførelse af Ejerbeføjelser, fordi man kun giver Staten eller Almenheden den selv samme Fordel, som efter gældende Ret tilkommer Ejeren. Til et saadant Indgreb er det rettest at anvende Ekspropriationsformen. Det har da ogsaa været forudsat som selvfølgeligt, at Afløsningen af Jagtretten paa fremmed Grund maatte anses for en Ekspropriationsforanstaltning.⁷³

At man under ekstraordinære Forhold, f. Eks. i Ufredstider uden Erstatning kan gaa længere i Retning af erstatningsfri Indskrænkning i Ejerraadigheden, er selvfølgeligt ud fra en Opfattelse, hvorefter Indgrebets Berettigelse afhænger af en Afvejelse af Hensyn til Samfundet

72. Se f. Eks. Troels G. Jørgensen, Erstatning for Ejendomsafstaaelse S. 11, men herimod Berlin II S. 392.

73. Det anførte Hensyn er formentlig det, der stærkest taler mod Rigtigheden af den betænkelige Afgørelse i U. f. R. 1936. 99. Ved Lov af 16. Maj 1934 var der indrømmet Fortrinsret for Bidrag til Mergelselskaber forud for privat Pantegæld, uanset at Mergelforetagendet var afsluttet. Denne Foranstaltning havde udelukkende til Formaal at afbøde Virkningerne af det solidariske Ansvar for Mergelselskabernes Forpligtelser. Man tilsigtede saaledes paa Panthavernes Bekostning økonomisk at begunstige de solvente Medlemmer af Mergelselskaberne. Ved Dommen opretholdtes Fortrinsretten i Forhold til en Panthaver, hvis Panteret var stiftet efter Merglingens Afslutning og over for hvem Princippet *versio in rem* ikke kunde paaberaabes.

Da Loven ikke ud over en ønsket Forskydning i Formuesforholdene havde noget samfundsnyttigt Formaal, var — inden Forelæggelsen for Rigsdagen — i Administrationen den Opfattelse kommet stærkt til Orde, at Loven var grundlovsstridig. Se om Dommen iøvrigt Noten til E. R. S. 68.

og den enkelte. Hvor Samfundet udsættes for Rystelser, stiller det særlige Krav til Borgerne ikke blot i Henseende til Ejendom, men ogsaa med Hensyn til personlig at stille sig til Disposition til Krigs- eller anden Tjeneste. Paa den anden Side gør det et Ejendomsindgreb mindre føleligt, naar det kan antages at have en midlertidig Karakter.

Det Ejendomsindgreb, som alene har til Formaal at stabilisere den private Ejendom gennem Inddragning i Statskassen af Konjunkturgevinst eller forhindre, at saadan Gevinst opstaar f. Eks. ved Maksimalpriser, vil uanset Indgrebets store Følelighed ikke have Karakter af Ekspropriation. Paa den anden Side synes det ønskeligt, om man kan hente et vist Værn imod Lovgivningsindgreb, f. Eks. i Form af Maksimalpriser, i Grl. § 80. Dersom en Maksimalpris er fastsat uden tilbørlig Hensyntagen til de næringsdrivendes rimelige Fortjeneste, bør den kunne tilsidesættes, i Særdeleshed hvis Maksimalprisen har til Formaal at forberede en Tvangsovertagelse fra det offentliges Side.⁷⁴

Dersom den i det foregaaende givne Tolkning af de Hensyn, som har været bestemmende for Afgørelsen af Erstatningsspørgsmaalet ved Fastsættelsen af Indskrænkninger i Ejerens Raadighed over sin Ejendom, er rigtig, vil Skelnemærkerne for Ekspropriation og Ejendomsrettens Grænser ikke kunne angives ved en enkelt eller enkelte Sætninger; men Løsningen maa søges ved Afvejelsen af en Række Momenter, der gør sig gældende med stærkt vekslende Styrke. I Betragtning kommer navnlig Indgrebets større eller mindre Betydning for Ejeren, Arten og Styrken af den Interesse, som medfører Indgrebet, dets større eller mindre Vilkaarlighed, om der sker en Overførelse af Ejerbeføjelser, om Indgrebet har aktuel eller blot eventuel Betydning for Ejeren, samt om vidtgaaende Indgreb kan anses for begrundet ved en ekstraordinær Krisetilstand for Samfundet. Paa Forhaand kan det ikke udelukkes, at ogsaa andre Hensyn end de, der er nævnt i denne Fremstilling, kan komme til at spille ind.

Naar man kender de almindelig anvendte Synspunkter og har dem in mente, kan man paa Baggrund af dem udtrykke den Regel, at Ekspropriation foreligger, hvor et Ejendomsindgreb uden Erstatning vilde indeholde en ubillig Tilsidesættelse af Hensynet til Ejendomsrettens Betyggelse. Dersom man yderligere vilde fortolke Bestemmelsen i Grundlovens § 80 saaledes, at det var Forestillingerne i 1849 om Styrken af

74. At en Maksimalpris, der medfører betydelige Tab for de næringsdrivende, kan være grundlovsstridig, synes forudsat ved Afgørelsen i U. f. R. 1942 628.

Hensynet til Ejendomsrettens Betyggelse, som skulde være afgørende, vilde Grundlovens § 80 føles som et snærende Baand paa Lovgivningsmagten. Saavel Forholdets Natur som Udviklingen maa derfor give til Resultat, at man i det hele kan give Tilslutning til den Lære, der i Norge er fremsat af Knoph. Grundlovens § 80 maa ses i Lyset af de Retsforestillinger, der er fremherskende under skiftende Samfundsforhold.

Ganske naturligt er det endvidere, naar Knoph supplerer sin Lære med den Antagelse, at Delerstatning efter Omstændighederne kan fyldestgøre Lovens Krav om Erstatning.⁷⁵ Naar Indgreb til en vis Grad kan ske uden Erstatning, bliver Alternativet fuld Erstatning eller ingen Erstatning en ret vilkaarlig Løsning. Den vil endog kunne være til Skade for de private Ejere, fordi Faren for det uoverskuelige Ansvar vil gøre Lovgivningsmagten tilbageholdende over for Imødekommelsen af rimelige Krav om Afbødelse af Indgrebets særlige Virkninger i enkelte Tilfælde. Byplanlovgivningen frembyder Eksempel herpaa. I Grænsetilfælde kan der derfor være Grund til at antage, at en delvis Godtgørelse vil kunne opfylde Grundlovens Krav om Erstatning for Ekspropriation. Ganske vist harmonerer denne Antagelse mindre godt med Grundlovens Krav om *fuld Erstatning*. Man kan dog forstaa Ordene som fuld Erstatning for de Følger, der har en saadan Betydning, at Indgrebet stiger til Ekspropriation, saa meget mere, som man ved Grundlovens Givelse ikke havde Erstatning for Ejendomsindskrænkninger for Øje. I Lovgivningspraksis synes man ogsaa at have nogen Støtte for Resultatet. Som tidligere omtalt opfattedes Bygningsfredningen som en Ekspropriationsindskrænkning — og med Rette. Ikke desto mindre yder Loven ikke Erstatning for ethvert Tab ved Fredningen. Følgerne af, at Bygningssynet ikke vil godkende Planer om Ombygning eller delvis Nedbrydning, maa Ejeren selv bære. Ogsaa Loven af 23. Januar 1917 om Forbud mod Nedrivning af Bygninger kan nævnes i denne Sammenhæng. I Almindelighed er Anvendelsen af Lovens Regler ikke Ekspropriation; naar imidlertid Lovens Anvendelse medførte aktuelt Tab for Ejeren, fordi han allerede havde truffet Foranstaltninger til Nedbrydningen, maatte de herved voldte direkte Udgifter, men ikke alle Tab som Følge af Lovens Indgreb over for ham, erstattes.⁷⁶ Bestemmelser, der hjemler en efter Omstændighederne kun delvis Erstatning under Hensyntagen til Billighed findes i Lov af 31. Marts 1926 om Vandforsyningsanlæg. Baggrunden herfor er den, at man hverken har opfattet Lovens Regler om

75. L. c. navnlig S. 113 ff.

76. Se foran S. 40 f.

Regulering af Vandindvinding eller om Forbud mod skadeligt Vands Afledning til Grundvandet som Indgreb i en Grundejerens tilkommende Ret, hvorfor der allerede af den Grund ikke kunde blive Spørgsmaal om Anvendelse af Grundlovens § 80, se den af Indenrigsministeriets Udvalg angaaende Vandforsyningsanlæg i 1922 afgivne Betænkning S. 22 ff., 28 f. Lovens Regler om Forbud mod skadeligt Vands Afledning synes dog rettest at maatte opfattes som Regler, der sætter nye Grænser for Ejerens Raadighed. Saaledes opfattet stemmer Reglerne med det her anførte.

En Opfattelse efter de angivne Retningslinier vil forsaavidt give Ejeren en svagere Stilling over for Lovgivningsmagten som Afgørelsen af, om Betingelserne for Ekspropriationserstatning er til Stede, vil bero paa skønsmæssige Betragtninger. Vore Domstole har ikke hidtil vist særlig Tilbøjelighed til at benytte Adgangen til at tilsidesætte Lovbestemmelser som grundlovsstridige; en særlig Forsigtighed maa Domstolene naturligvis udvise med Hensyn til at tilsidesætte en Lovregel ud fra en skønsmæssig Betragtning. Paa den anden Side byder den herskende Opfattelse Ejendomsretten saa ringe Værn imod Udhuling af dens Indhold, at man ikke af denne Grund bør foretrække den.

En særlig Overvejelse kræver det Spørgsmaal, om en Lovbestemmelse, f. Eks. om Fredning uden Erstatning, vil kunne tilsidesættes, hvor dens Gennemførelse i enkelte Tilfælde medfører særlige og uforudsete Følger for en enkelt Grundejer; i Regelen kan dette — som flere Gange fremhævet i det foregaaende — ikke antages. Der maa indrømmes Lovgivningen en ret bred Margin i Henseende til at give Regler under Hensyn til typiske Tilfælde, uden at de særlige Tilfælde kan gøre Krav paa Særbehandling. Udelukket kan det imidlertid ikke være. Er det een Gang erkendt, at Forbud mod Nedrivning af Bygninger kun kan gennemføres mod Erstatning i Tilfælde, hvor dets Gennemførelse vil medføre særegne, betydelige Tab for Ejeren, ses der ikke Grund til, at en Lovbestemmelse, der undlod at tage Hensyn hertil, i sin Helhed skulde tilsidesættes som grundlovsstridig. En langt mere lempelig og hensigtsmæssig Ordning er at statuere, at Loven er uanvendelig eller begrunder Erstatningskrav i Enkelttilfælde. Selv om Byplanloven i Almindelighed ikke giver Erstatning, maa der kunne være Mulighed for at statuere, at ogsaa andre Tilfælde end de udtrykkeligt fremhævede omfattes af Erstatningsregelen i Grundlovens § 80.

Af det anførte følger endvidere, at der ikke lader sig sætte et skarpt Skel mellem almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten paa den

ene Side og Ekspropriationsservitutter paa den anden. En Ejendomsindskrænkning, der er almindelig, maa kunne have Karakteren af Ekspropriation, selv om Lovgivningen ikke i Øjeblikket frembyder noget Eksempel derpaa. En Ejendomsbegrænsning, for hvilken der ikke ydes og ikke efter Grundloven skal ydes Erstatning, kan i Henhold til Loven fastsættes for en enkelt eller enkelte Ejendomme under Hensyn til Ejendommenes Beskaffenhed og Beliggenhed. Selv om Loven indeholder generelle Regler, er Anvendelsen paa den enkelte Ejendom tit konkret. Og da Loven i mange Tilfælde overlader Gennemførelsen til administrativ Beslutning for den enkelte eller de enkelte Ejendomme, hviler Ejendomsindskrænkningen paa et saadant særligt Grundlag, der berettiger til at henhøre den under Servitutterne. I den almindelige Sprogbrug regnes da ogsaa Bestemmelserne i Byplan, i Byggetilladelse eller lignende til Servitutterne, og med Hensyn til Spørgsmaal om Tinglysning, Maaden, hvorpaa Stiftelsen sker, samt Indskrænkningens Ophør m. v. kan der opstaa Spørgsmaal fælles for egentlige Ekspropriationsservitutter og Ejendomsindskrænkninger, der har kunnet fastsættes uden Erstatning. I den følgende Fremstilling regnes derfor de saakaldte almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten med til Servitutbegrebet i det Omfang, hvor Indskrænkningen ikke hviler umiddelbart paa Lovgivningen.

Hertil er der saa meget større Grund, som den retlige Behandling af de Raadighedsindskrænkninger, der er hjemlet ved Loven, ikke bortset fra Erstatningsspørgsmaalet bør være bestemt af Indgrebs Karakter af Ekspropriation. En anden Sondring vil vise sig at have i det mindste tilsvarende Betydning, nemlig Sondringen mellem de Regler, der skaber en ufravigelig offentligretlig Regulering, og Regler, der blot rummer en tvungen Afstaaelse, uden at dog den ved Afstaaelsen skabte Tilstand er undergivet væsentlig andre Forskrifter end dem, der gælder private Rettigheder i Almindelighed. Et typisk Eksempel paa den sidste Art af Rettigheder er Retten til Nødvej. En Gang stiftet maa den betragtes som en saadan Servitut, paa hvilken almindelige Regler om private Vejrettigheder finder Anvendelse. Som Eksempel paa den første Gruppe vil kunne nævnes den ved Fredningskendelse skabte Servitut.

Sluttelig skal det forsøges at anvende rationelle Betragtninger over for Spørgsmaalet om Erstatning for Indgreb i Ejendomsretten ved Naturfredning. Forsaavidt saadanne Indgreb har uvæsentlig Betydning, f. Eks. Fredning af Oldtidsmindesmærker eller enkelte Træer, synes der ikke Grund til at paalægge det offentlige at udrede Erstatning, uden at der

efter Sagens Natur er Grund til at sondre imellem, om Fredningen sker ved almindelig Regel eller ved Kendelse.⁷⁷ Kun hvor Sagen drejer sig om Erhvervelse af Færdselsret for Offentligheden over privat Grund, maa Erstatning ydes selv for mindre Ulemper; dette beror ikke saa meget paa det ekstraordinære i, at andre faar Lov til at færdes paa privat Ejendom; Grunden er derimod først og fremmest at søge i det i Regelen ret vilkaarlige i den Afgørelse, der træffes om Adgangsvej, f. Eks. til Strand. Undtagelse kunde der dog være Anledning til at gøre, hvor den Færdselsret, der aabnes ved Kendelse, ikke er nogen anden end den, enhver Ejer plejer at give Almenheden Adgang til, og Færdselen ikke af særlige Grunde medfører Ulemper ud over det almindelige. Fredningens Opgave kan jo ikke være at skaffe Ejendomsbesidderne Godtgørelse for Ulemper, som de altid har regnet med at maatte finde sig i uden Erstatning.⁷⁸

Hvor Fredningen har væsentlig økonomisk Betydning, synes den i Regelen ikke at burde gennemføres uden Erstatning, uden Hensyn til, om den sker ved almindelig Lovregel eller ved Kendelse. Særlige Betragtninger gør sig dog gældende over for Forbud imod Friluftsreklamer og lignende Tilfælde, hvor Sagen drejer sig om at forbyde en Anvendelse af de faste Ejendomme, der uden Tøven fra et samfundsmæssigt Synspunkt kan kendetegnes som uforsvarlig. Hvor et Forbud imod Bebyggelse ikke i Øjeblikket har og ikke i nærmere Fremtid ventes at faa aktuel Betydning, ses der ikke tilstrækkelig Føje til at anslaa en Ejeren tilkommende Godtgørelse.

Hertil kommer et Moment, som man ikke har haft tilstrækkelig for Øje. Ved Bedømmelsen af Erstatning for Fredning bør man ikke uden videre lægge Tilstanden paa det Tidspunkt, hvor Fredningskendelse afsiges, til Grund. Fredningen sker vel efterhaanden, tildels fordi Fredningssagens Gennemførelse tager Tid, tildels fordi man ikke paa een Gang vil udrede alle de Erstatninger, som Grundejerne skal have. Selve Eksistensen af en Naturfredningslov bør imidlertid udelukke fremtidig Spekulation i Ødelæggelse af Naturværdier. I ganske særlig Grad gælder det, hvor der allerede er lagt et vist Baand paa en Ejendom ved en Naturfredningsplan udarbejdet i Medfør af Naturfredningslovens § 31.

77. Her kan ogsaa fremhæves, at det vel burde være uden Betydning, om Misteltenen fredes i Medfør af Naturfredningslovens § 28, eller de forskellige Naturfredningsnævne efterhaanden freder de bestaaende Misteltene.

78. Jfr. navnlig Lewinskys Bemærkninger i Rigsdagstidende 1916-17, Lands-tinget Sp. 1434 f., men herimod Zahle smst. Sp. 1436.

Det er kun ret og rimeligt, at en Grundejer skal have Erstatning for Tab, som foreligger og kan konstateres, naar Fredningsplanen udarbejdes, selv om Opgøret kan udskydes, indtil Ejeren erklærer at ville realisere en imod Planen stridende Bebyggelse. Uden Føje er det derimod, om Ejendomsbesidderne skal kunne indkassere en Fortjeneste, som alene beror paa en Anvendelse af Grundarealet, som først er blevet mulig eller har faaet mærkbar aktuel Betydning, efter at han paa Grundlag af Naturfredningsloven eller en Fredningsplan har maattet erkende, at Planen aldrig lader sig realisere. En saa vidtgaaende Erstatningsret lader sig ikke rimeligt begrunde ud fra Hensynet til Ejendomsrettens Betyggelse. Man forestille sig f. Eks., at en Mand faar den Tanke at ville indrette et større Forlystelsesetablissement med Hoteller m. v. med særlig nær Tilknytning til naturskønne Steder. Efterhaanden forsøger han at erhverve en Række Ejendomme til stigende Priser, men hindres hver Gang af Fredningsnævnets Indgriben. Den ene Mands Planer vil da kunne koste Staten store Summer, skønt det paa Forhaand er klart, at hans Plan ikke er realisabel, fordi den strider mod Naturfredningsloven; og Ejerne indkasserer Erstatningssummer, skønt Muligheden for Gevinst kun skyldes Eksistensen af en Naturfredningslov, der driver Køberen med hans Tilbud fra den ene Ejendom til den anden. Eksemplet er vel konstrueret, men det er aabenbart, at en Udskydelse af Opgøret gør Naturfredningens Gennemførelse kostbarere for hver Dag, der gaar, ikke mindst fordi Fredningen paa store Arealer øger Efterspørgselen efter servitutfri Grunde.

KAPITEL III

NÆRMERE OM SERVITUTBEGREBET

Inddeling af Servitutter. Servitutrettens Konstruktion.

En Servitut bestemtes i Kapitel I som en paa særligt Grundlag hvilende Ret til at udøve en begrænset Raadighed over en fast Ejendom eller til at kræve opretholdt en Tilstand paa denne. I det foregaaende Kapitel er Servitutbegrebet nærmere bestemt i Forhold til Raadighedsindskrænkninger, der hviler paa Lov uden dog at være Ekspropriationsindgreb. Til hvad der er anført, skal føjes, at det ikke sjældent vil kunne være tvivlsomt, naar en Raadighedsindskrækning kan siges at hvile umiddelbart paa Lov, og hvornaar den beror paa en i Medfør af Lov truffen Beslutning. Hvis der ikke er tillagt Administrationen nogen særlig Myndighed med Hensyn til en Lovbestemmelser Gennemførelse, er Sagen vel klar. I andre Tilfælde er der tillagt Administrationen Kontrol med Lovens Overholdelse og maaske endog endelig Myndighed til at afgøre, om Lovens Krav er opfyldt. Selv denne Myndighed giver dog ikke Anvendelsen af Lovens almindelige Regel noget særligt Grundlag af den Art, som er bestemmende for Servitutbegrebets Afgrænsning i denne Fremstilling. At der f. Eks. i Medfør af Lovgivningen om Hegn gives en Ejer Paalæg om at deltage i Hegnsforanstaltninger skaber ingen Servitut; men Hegnssynets Kendelse konstaterer kun Udstrækningen af Forpligtelsen i Henhold til Loven. Stillingen er her ikke væsentlig forskellig fra en Konstatering ved Dom af Pligten til Overholdelse af naboretlige Regler. For at tale om en Servitut forudsættes det, at der i større eller mindre Udstrækning tilkommer Administrationen eller Domstol Beføjelse til at træffe Beslutninger af konstitutiv Art saasom Beslutning om Nødvej, om Byplan etc. Paa dette Punkt kan Afgrænsningen naturligvis ikke blive ganske skarp. Som Hovedregel maa det f. Eks. antages, at der ikke er Grund til at foreskrive Tinglysning af

almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten og ej heller af Domme og administrative Afgørelser, der blot angaar Anvendelsen paa Enkelttilfældet af en almindelig Regel. Undtagelse møder man i Naturfredningslovens § 2, der frembyder Eksempel paa Vanskelighederne ved at afgøre, om Ejendomsindgrebet hviler paa særligt Grundlag. Da Fredningen af jordfaste Fortidsminder ikke er afhængig af en Fredningsbeslutning af Nationalmuseet, maa den siges at hvile umiddelbart paa Loven. Nationalmuseet har dog en meget fri Stilling ved Afgørelsen af Lovens Forstaaelse, hvorfor man har givet Adgang til Tinglysning af dets Beslutninger om Fredningens Gennemførelse.

Om Fredskovsforpligtelsen i Medfør af Skovloven maa det gælde, at den i det Omfang, hvori den hviler umiddelbart paa Loven, maa betragtes som en Følge af en almindelig Lovregel. Er den paalagt ved Deklaration, maa den henregnes til Servitutterne. For Reglerne om Fredskovspligtens Virkning faar dette dog ikke praktisk Betydning.

Ogsaa iøvrigt er der en nær Forbindelse mellem almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten og Servitutlæren. Ved Bestemmelsen af en Servitutrets nærmere Indhold maa Hensyn tages til de almindelige Regler, som gælder om Naboforhold. I stor Udstrækning er disse Regler fravigelige, og Servitutretten vil i betydelig Udstrækning fremtræde som en Fravigelse af naboretlige Regler. F. Eks. har Retten til Lysning for Vinduer anbragt i Ejendomsskel sin Forudsætning i Bestemmelsen i D. L. 5-10-56, der kræver, at der skal holdes et »Fortov« aabent mod Skellet, naar der i en Bygning er anbragt Vinduer eller andre Aabninger. Under Hensyn hertil har Algreen-Ussing fundet det paakrævet i sin Fremstilling af Servitutretten tillige at behandle naboretlige Regler i stor Udstrækning. Disse Regler synes dog mest hensigtsmæssigt at kunne behandles i en Fremstilling af Ejendomsrettens Indhold.

Retten til almindelig Afbenyttelse af offentlig Ejendom, der er hjemlet ifølge almindelige Retsregler, har ikke Karakter af Servitutret.¹ Retten til Færdsel ad offentlig Vej er saaledes i Forhold til det offentlige ikke en Servitut, og dette gælder i Særdeleshed ogsaa om den til Besiddelsen af Ejendom ved offentlig Vej knyttede Ret til Færdsel fra Ejendommen til Vejen, den saakaldte Facaderet. Hvis en privat Vej overtages af det offentlige, maa det vistnok antages, at allerede bestaaende private Færdselsrettigheder bortfalder. Saalænge Vejen henhører som offentlig Vej har dette Spørgsmaal naturligvis mindre Be-

1. I Frankrig henregnes Rettigheder af denne Art ofte til Servitutrettighederne, Planiol S. 825 f.

tydning, men det kan blive aktuelt, naar Vejen aflægges. Dette Spørgsmaal har nær Sammenhæng med Spørgsmaalet om Ejendomsretten til offentlig Vej. Herom indeholder Lovgivningen ingen udtrykkelig Forskrift. Er Vejarealet ligefrem eksproprieret i Medfør af Lov af 20. Aug. 1853, er der ikke Tvivl om det offentlige Ejendomsret. Er en forhen privat Vej optaget paa Fortegnelsen over offentlige Veje, hvilket i vid Udstrækning kan ske, naar Vejen er til Brug for flere, taler ret stærke Grunde for at anse Ejendomsretten til Vejarealet for uforandret. Ejeren af Vejarealet vil ikke faa Erstatning for Afstaaelsen, da Overtagelsens umiddelbare praktiske Virkning er det offentlige Overtagelse af Vedligeholdelsen. I og for sig er der derfor ikke heller Grund til at anse en Vejs Overtagelse som offentlig som et Ekspropriationsindgreb.² Aflægges Vejen, og det offentlige raader over Vejen som Ejer, vil Vejens Nedlæggelse medføre Tab for Grundejeren, som der ikke er Hjemmel for at erstatte. At Ejendomsforholdet er uforandret, antages af Cohn.³ Saafremt dette er rigtigt, maatte navnlig de ved Udskiftningen udlagte Veje være at anse som Gadejord, der tilhører Hartkornsejerne i Forening, ligesom en stor Mængde i nyere Tid oprindelig privat anlagte Veje, der senere er overtaget af det offentlige, fremdeles vil være i privat Eje. Medens den københavnske Vejlov af 14. Dec. 1857 slet ikke indeholder nogen Forskrift om Vejes Nedlæggelse, bestemmes det i Lov af 21. Juni 1867 § 6, at Vejarealet skal bortsælges ved Kommunalbestyrelsens Foranstaltning; dog kan Grundejere, for hvem Vejen er af Vigtighed, opnaa Bestemmelse om, at Vejen skal bibeholdes og fremtidig vedligeholdes efter Reglerne om private Veje. Om denne Bestemmelse kun er anvendelig, hvor det offentlige oprindelig har været Ejer af Vejarealet, kunde vel være tvivlsomt. I § 28 i den københavnske Byggelov siges det almindeligt, at Kommunalbestyrelsen bestemmer, hvorledes der skal forholdes med det ved Nedlæggelsen af offentlige Gader frigjorte Areal. Hverken Kommunalbestyrelsens Bemærkninger til det af denne vedtagne Udkast eller Indenrigsministeriets Motiver

2. Dette var dog forudsat i § 10 i Lov af 14 Dec. 1857. Denne Bestemmelse har imidlertid yderst sjældent været paaberaabt som Grundlag for Erstatning for Vejs Overtagelse. Bestemmelsen er nu ophævet og erstattet med de almindelige Regler i Byggeloven for København, med hvis Regler om vederlagsfri Afgivelse af Jord til Vejudvidelse det er umuligt at forene Antagelsen af, at Vejs Overtagelse kan begrunde Ret til Erstatning. Jfr. iøvrigt fra ældre Tid U. f. R. 1908. 29.

3. Juridisk Tidsskrift 1917 S. 62.

indeholder noget til Begrundelse for Regelen. Naar det bestemmes, at Regelen ogsaa er anvendelig paa gammel, ved Udskiftningen udlagt Gadejord, og Bestemmelsen sammenholdes med den i samme Paragraf indeholdte Regel om private Gaders Nedlæggelse, kan det næppe antages, at den udtrykkelige Forskrift om Gadejord forudsætter en almindelig Anerkendelse af Cohns Opfattelse. Forskellige Domsudtalelser gaar ogsaa i Retning af, at det offentlige i Almindelighed er Ejer af Arealer, der hører til offentlig Vej.⁴

Efter den ældre Vejlovgivning var det et Kendemærke for den offentlige Vej, at den var aaben for almindelig Færdsel. Heri fandtes den naturlige Begrundelse for det offentliges Pligt til at vedligeholde Vejen. En Ret til Færdsel ad en privat Vej kunde derfor kun bestaa som Servitutret. Ifølge § 8 i Lov af 14. Dec. 1857 om Vejvæsenet i København som affattet ved Lov af 31. Marts 1926 skal imidlertid private Gader, der er i Brug for flere særskilte Ejendomme, holdes aabne for almindelig Færdsel; men Magistraten kan efter Andragende fra Vejejerne forbyde Gennemkørsel med tunge Vogne. Tilsvarende Regler kan ved Vejvedtægt gennemføres i Købstæderne. Den nævnte Bestemmelse kan dog ikke antages at hjemle Facaderet for Grunde, der ikke har Færdselsret paa privatretligt Grundlag.⁵ Naar imidlertid en Gade er udlagt ved Retningsplan i Medfør af § 18 i den københavnske Byggelov, maa det antages, at enhver Grundejer, der har tiltraadt Planen, eller hvis Ejendom har været inddraget under Behandlingen ved Planens Fastsættelse, dermed har Facaderet til Vejen, til hvis Anlæg han efter § 19 er pligtig at yde Bidrag. Nedlægges private Gader, træffer Reguleringskommissionen Bestemmelse om, hvorledes der skal forholdes med Gadearealet. Herved maa det — under Motivernes Tavshed — sikkert være forudsat, at Arealet skal stilles til Raadighed for de private Grundejere i Forhold til de Byrder, de har paataget sig ved Vejens Anlæg og Vedligeholdelse, og de Tab, de lider ved Vejens Nedlæggelse. Saafremt Grunde er solgt paa en saadan Maade, at den udstykkende efterhaanden kun staar som Ejer af Vejarealet, bør han næppe kunne gøre nogen

4. H. R. T. 1863. 841, Diss. til Afgørelsen i U. f. R. 1887. 1013, jfr. 1888. 630.

5. Facaderet kan navnlig ikke støttes paa de Bestemmelser i Lov af 14. Dec. 1857 og Vejvedtægterne, der hjemler Paalæg af Bidrag til Vedligeholdelse af private Gader og Veje over for alle tilstødende Grundes Ejere, allerede fordi Bidragets Fastsættelse ikke indeholder nogen mellem Grundejerne endelig bindende Afgørelse af Vedligeholdelsesbyrdens Fordeling. Jfr. iøvrigt nfr. S. 227 Note 70.

Ret gældende ved Vejens Nedlæggelse. Dette synes ogsaa forudsat ved den københavnske Byggelovs § 14, 3. Stk., hvorefter Gadearealet udgaar af Matrikul- og Tingbog. Det ses imidlertid ikke, at der efter Nedlæggelsen er Grund til at behandle private Gader anderledes end saadanne, der, uden at Gadearealet er eksproprieret, er overtaget af det offentlige. Om Rettigheder, der bestaar over privat Gade, og som ikke nødvendigvis berøres derved, at Gaden ophører at være til Brug for flere særskilte Ejendomme, berøres af Gadens Nedlæggelse, er ikke afgjort ved Loven. Saadanne Rettigheder, f. Eks. en Ret til at nedlægge Rørledninger, synes da at maatte blive bestaaende. Derimod maa det sikkert være forudsat, at private Færdselsrettigheder ikke kan udøves efter Nedlæggelsen.

De offentlige Stier, der udlægges i Medfør af Gangstiloven af 4. Juli 1850, berører ikke Ejendomsforholdet og har saaledes Karakteren af offentlige Servitutter. Hvis Stien aflægges, hører Arealet til den Ejendom, hvorover den er udlagt.

Forsaavidt en Vej er udlagt ved Udskiftningen ikke som offentlig, men som privat Vej til Brug for flere, har man undertiden antaget, at Vejarealet er Gadejord.⁶ Begrundelsen herfor maa søges i, at man ved Udskiftningen tillagde Ejendommen saadant Areal forlods og undtog det fra Hartkornsfordelingen. Dette kan dog ikke ses som sikkert Udtryk for, at Vejen tillige maa anses for undtaget fra Udskiftningen. Under Forhandlingerne om Lov af 20. Aug. 1853 om Jords Afgivelse til offentlige Biveje gik man da ogsaa ud fra, at Ekspropriation af Vejareal, der ved Udskiftningen var udlagt til Vej, var rettet mod Grundejeren, hvem man dog undtagelsesvis nægtede Erstatning.⁷ Det synes derfor rettest at antage, at ved Udskiftningen udlagte private Veje tilhører den Grundejer, over hvis Ejendom de fører, medens Ejeren af de andre Ejendomme, til hvis Brug Vejen er udlagt, har en Færdselsret af servitutmæssig Karakter.

Afgrænsningen mellem Servitutter og andre privatretlige, begrænsede Rettigheder over fast Ejendom faar voksende Betydning, efterhaanden som der i stigende Omfang gives Særregler i Lovgivningen om de forskellige Arter af Rettigheder. Afgrænsningen mellem Servitutter og Grundbyrder har f. Eks. ikke haft større Betydning, saalænge Lovgivningen gav ubegrænset Adgang til at paalægge de faste Ejen-

6. Gram, Landboret, 1923 S. 219, Indenrigsministeriets Skr. af 21. Juni 1880, jfr. U. f. R. 1872. 702.

7. Jfr. nfr. S. 118.

domme vedvarende Ejendomsbyrder baade som Servitut og som Grundbyrde.

Med Udgangspunkt i det romerretlige Servitutbegreb har nogle Forfattere anset det for uforeneligt med Servitutbegrebet, at der paahviler den servitutforpligtede Forpligtelse til et *facere*. Hvis der er paalagt den servitutforpligtede Forpligtelse til at vedligeholde Servitutindretningen og lignende, opfattes Forpligtelsen derfor som en akcessorisk Grundbyrde.⁸ Efter at det ved Lov af 28. Sept. 1918 er forbudt at paalægge faste Ejendomme Grundbyrder, kunde denne Opfattelse af Servitutbegrebet lede til Antagelse af, at Forpligtelser af den nævnte Art ikke mere skulde kunne paalægges; dette har dog ikke været Lovens Hensigt, og det er derfor naturligt at opfatte akcessoriske Hovedforpligtelser som et Led i Servitutretten. Naturligvis er det ikke enhver Forpligtelse til at foretage noget, der paalægges i en Servitutaftale, der gyldigt kan paalægges uanset Loven af 1918, men Forpligtelsen maa knytte sig til Servitutretten som et naturligt Akcessorium.⁹ Lovlig er herefter ikke blot Paalæg af Forpligtelse til at sætte og vedligeholde Hegn, vedligeholde Vej, men ogsaa Forpligtelsen til at opretholde en given Tilstand paa Ejendommen, f. Eks. holde den beplantet med Have og antagelig ogsaa Forpligtelse til at holde Ejendommen bebygget paa nærmere angiven Maade. Ud over det naturlige Indhold af en Servitutforpligtelse vilde det derimod gaa, om det bestemtes, at der paa den tjenende Ejendom stedsse ved *Ejerens Foranstaltning* skulde opretholdes et Vandkraftværk til Benyttelse af Ejeren af den herskende Ejendom.

Særlig Vanskelighed volder Afgrænsningen mellem Grundbyrde og Tilegnelsesservitut.¹⁰ Medens der vel kan indrømmes en Andenmand Ret til at tilegne sig Græsning, Tørv, Brænde og Træ, Ler og Grus m. v., kan Ejeren ikke forpligte sig til at levere bestemte Kvanta heraf til den servitutberettigede. Det kan vel paalægges den forpligtede at foretage Handlinger til Muliggørelse af Tilegnelsen, f. Eks. Afvanding af Engdrag, hvor Højbjergning udøves; en Forpligtelse til at foretage Saaning hvert Aar eller en videregaaende Forpligtelse til at foretage bestemt Skovdrift af Hensyn til den berettigedes Tilegnelse af Træ vilde derimod nok bringe Forholdet uden for det konventionelle Servitutbegreb.

8. Ørsted Hdb. 4 S. 642 ff., jfr. herved Gram S. 449 ff. og endnu C. Bang i Tidsskrift for Opmaaling og Matrikulsvæsen 1929 S. 129.

9. Algreen-Ussing S. 61 ff. Om Adgangen til at knytte Forpligtelser til Servitutretten i fremmed Ret se foran S. 10 ff.

10. Torp S. 488.

Dersom en Servitut er paalagt til Fordel for en fast Ejendom, kan det være paalagt den berettigede at svare et Vederlag, f. Eks. i Penge. En saadan Ydelse kan vel betegnes som en Grundbyrde, men dens Karakter af Servitutvederlag medfører, at den ikke kan anses indbefattet under Lovens Forbud mod Paalæg af Grundbyrder.¹¹ Ved Behandlingen af Spørgsmaalet om Paalæg af vedvarende Servitutvederlag understreger Vinding Kruse, at gensidige Grundbyrder i det hele falder uden for Loven af 1918,¹² jfr. Anrd. 26. Nov. 1926 om Tinglysning § 15, Nr. 5. Dette er dog næppe træffende. Ganske vist indeholder Loven om Grundbyrdeafløsning ikke særlige Regler om Afløsning af gensidige Grundbyrder; dette er imidlertid ikke til Hinder for Afløsningens Gennemførelse for de gensidige Byrder paa den Maade, at hver opgøres for sig. Da Lovens Forbud ikke hjemler Undtagelse, maa det i hvert Fald antages, at nye gensidige Grundbyrder som Hovedregel ikke kan paalægges. F. Eks. vil en Byrde, der gik ud paa at levere et Parti Korn aarlig mod Vederlag i Penge, være ulovlig. Undtagelsen bør kun omfatte Servitutvederlag og lignende Forpligtelser, f. Eks. til Vedligeholdelse af Fællesmur eller andet i Sameje værende Anlæg.¹³

De Forhold, der falder ind under Lovgivningens Regler om Leje af Boliger eller Lokaler, og de almindelige landboretlige Brugsforhold, har ikke en saadan Karakter, at Afgrænsningen over for Servitutter vil

11. U. f. R. 1927. 750, 1928. 1079, jfr. U. f. R. 1938. 160, hvor der bl. a. ogsaa var Spørgsmaal, om Vej- og Broafgift skulde staa i et nærmere bestemt Forhold til de nuværende Vedligeholdelsesudgifter, hvilken Opfattelse med Rette forkastedes, uden at man derfor tør udelukke, at man i andre Tilfælde kan statuere, at Overenskomsten tilsigter en Omgaaelse af Forbudet mod Grundbyrder.

12. E. R. S. 1684.

13. Lige saa tvivlsomt synes den Antagelse, at Grundbyrder kan paalægges, naar de er tidsbegrænsede eller opsigelige fra Skyldnerens Side til Afløsning ved Kapitalisering, E. R. S. 1682 ff. Hvis Betydningen heraf er den, at der fra først af skyldes et Kapitalbeløb af en ved »Grundbyrdedokumentet« bestemt Størrelse, hvoraf Grundbyrden udgør »Renten«, foreligger der vel et almindeligt Panteforhold, jfr. herved U. f. R. 1928. 412. Dersom Afgiften imidlertid har Karakteren af en Rekognition ved Ejerskifte og ikke kan betragtes som Rente eller Afdrag paa en skyldig Kapital, jfr. herved Lov om Forældelse af 22. Dec. 1908, synes Ydelsen at maatte falde ind under Loven af 1918, selv om der er fastsat Opsigelsesregler. Tilsvarende maa sikkert gælde en tidsbestemt Ydelse af lignende uvist Indhold, hvorimod en fast aarlig Ydelse i et vist begrænset Aaremaal kan betragtes som Afdrag paa en skyldig Kapital, selv om man undertiden bruger Udtrykket Grundbyrde om en saadan Hæftelse.

volde Tvivl. Grænsen mellem Brugskontrakter og Servitutaftaler har derfor ikke stor Betydning. Spørgsmaalet kan dog blive aktuelt som Følge af Bestemmelserne i Lov Nr. 106 af 3. April 1925 § 2, 2. Stk., og Lov Nr. 108 af s. D. § 1, 7. Stk., om Indskrænkning i Retten til Bortleje for længere Tid uden særskilt Matrikulering og eventuel Godkendelse af Landbrugsministeriet. Brugsaftale i Strid hermed vil være ugyldig, og Aftalen skal afvises fra Tinglysning, jfr. Anrd. 26. Nov. 1926 § 17 C. Det ledende Synspunkt maa være, om den indrømmede Ret til Brug er almindelig eller begrænset. Tilbage bliver dog ret vidt Spillerum for et Skøn under Hensyntagen til konventionelle Forestillinger, idet det ikke kan udelukke en Retskarakter af Brugsret, at der i forskellige Retninger er fastsat Begrænsninger i Brugsrettens Indhold. F. Eks. kan Leje af Jord ske kun til Brug i Forbindelse med Landbrugsvirksomhed. I Praksis er det antaget, at en Brugsoverdragelse over Dele af en Ejendom, der sker med et ret specielt Formaal for Øje, betragtes som en Servitut, selv om der indrømmes en saa vidtgaaende Ret over de af Servitutten omfattede Arealer, saa at Ejeren reelt afskæres fra selv helt eller delvis at udnytte Arealerne.¹⁴

Undertiden kan Afgrænsningen mellem Køb og Servitutter være uklar. Gaar Aftalen ud paa, at den berettigede skal overtage et Kvantum Sten, der findes paa en Ejendom, er det vel naturligt at finde Grænsen mellem Servitutret og Køb dels i Spørgsmaalet, om der er Tale om en egentlig Udvinning, f. Eks. gennem et egentligt Stenbrud eller Indsamling eller blot om en Afhentning, dels i Spørgsmaalet, hvorvidt der er truffet endelig Aftale om den berettigedes Pligt til Overtagelse af et bestemt Kvantum. En Aftale om Ret til efterhaanden at aftage efter den berettigedes Behov synes ikke at kunne betegnes som en Aftale om Køb. Afgrænsningen har ikke megen Betydning, idet den navnlig ikke kan være bestemmende for Spørgsmaalet om Nødvendigheden af Rettens Tinglysning.

Hvor Ejeren af fast Ejendom har Medbenyttelsesret til Anlæg paa en anden fast Ejendom, kan Retten have et videregaende Indhold end en blot Servitutret, idet der kan bestaa et Sameje med Hensyn til det i Fællesskab benyttede Anlæg. I saa Fald vil Raadigheden hovedsagelig udøves *ex jure domini*, omend Benyttelsen kan give Anledning til, at der opstaar akcessoriske Servitutrettigheder. Ved Udformningen af Retsforholdet maa et stærkt Hensyn naturligvis tages til de almindelige

14. U. f. R. 1929. 561, 1934. 561, 1940. 940, jfr. 1942. 160. Se endvidere Torp S. 487 f., jfr. herved U. f. R. 1930. 731.

Regler om Sameje; almindelige Regler om Servitutter, f. Eks. om Servitutindretningens Vedligeholdelse vil ikke uden videre kunne anvendes paa saadant Sameje.¹⁵

En Hovedsondring inden for Servitutterne er Sondringen mellem Raadighedsservitutter og Tilstandsservitutter eller positive og negative Servitutter. En positiv Servitut er en saadan, som hjemler den berettigede Ret til at udøve en Raadighed i Regelen over den tjenende Ejendom. Den Raadighed, hvorom Talen er, kan være en Adgang til at tilægge sig Dele af den tjenende Ejendom, f. Eks. dersom Retten er en Tørvegravningsret; man taler da om en Tilegnelsesservitut. Undtagelsesvis kan en Servitut bestaa i, at den berettigede er berettiget til at raade over egen Ejendom paa en Maade, der efter almindelige Regler om Naboforhold vilde være utilstedelig. Eksempel herpaa frembyder Retten til uanset Bestemmelsen i D. L. 5-10-56 at have anbragt Vinduer i Bygninger imod Naboskel uden »Fortov« mellem Bygningen og Skellet. Som et andet Eksempel vil kunne nævnes Ret til at drive saadan Virksomhed paa en Ejendom, som volder særlig Ulempe for Naboejendom.

En Tilstandsservitut er en Ret, der giver Servituthaveren Beføjelse til at fordre opretholdt en given Tilstand paa den tjenende Ejendom. Mest almindelig er Forpligtelse med Hensyn til Arten af den tilladelige Bebyggelse paa den tjenende Ejendom eller Forbud imod visse Erhvervsvirksomheders Udøvelse paa Ejendommen. Selv hvor Servituten er begrænset til Forbud mod visse Anlæg eller Virksomheder, er Forpligtelsen for Ejeren af den tjenende Ejendom ikke begrænset til en Pligt til Undladelse af at foretage servitutstridige Handlinger. Ejeren har ogsaa en Forpligtelse til at drage Omsorg for, at servitutstridige Handlinger ikke foretages af andre, f. Eks. af Brugere af den tjenende Ejendom, og til at fjerne servitutstridige Anlæg. Tilstandsservitutter kan ogsaa have det videregaaende Indhold, at Ejeren af den tjenende Ejendom skal tilvejebringe og vedligeholde Anlæg paa sin Ejendom. F. Eks. bestemmes det undertiden ved Udstykning til Villabebyggelse, at Havearealer skal holdes beplantet og hegnes paa nærmere foreskrevne Maade. Ikke mindst i de sidstnævnte Tilfælde er Betegnelsen negativ Servitut for Tilstandsservitutter misvisende.¹⁶ Betegnelsen har imidlertid en stærk Levedygtighed i den almindelige juridiske Sprogbrug, og

15. Se Algreen-Ussing S. 42 ff.

16. Se navnlig Torp S. 489 f.

da den ikke ses at kunne føre til Misforstaaelser, anvendes den jævnlig i den følgende Fremstilling.

I denne Fremstilling gøres en Hovedsondring mellem Servitutter stiftet ved Aftale eller Hævd og Servitutter stiftet i Henhold til Lovgivningen. I og for sig er Sondringen inkonsekvent, da naturligvis alle Servitutter kan siges at være stiftet i Henhold til Lovgivningen i videre Forstand; der tænkes derfor paa, at Servitутten hjemles ved særlig Lov. Til Servitutter stiftet i Henhold til Lovgivningen henregnes ogsaa Servitutter stiftet ved Overenskomst, hvor Overenskomsten i Medfør af Lovgivningen har tilsvarende Virkninger som administrativ Afgørelse.¹⁷ Om Begrundelsen for ikke at give Servitutter stiftede ved Ekspropriation en afgørende Særstilling inden for de lovmæssige Servitutter henvises til det foran S. 62 f. bemærkede, hvorefter den Omstændighed, om der skal svares Erstatning for en lovmæssig Indskrænkning i Ejerens Raadighed, ikke bør være bestemmende for de Regler, der iøvrigt maatte kunne opstilles om Ejendomsindgrebets Betydning.

Til de private Servitutter¹⁸ maa ogsaa henregnes Servitutter, der tilkommer offentlig Myndighed ifølge Aftale, hvortil der ikke ifølge Lovgivningen er knyttet særlige Virkninger.¹⁹ Saadanne Servitutter har efterhaanden faaet stigende Betydning for Bebyggelsens Udformning. Fra Udskiftningen og Bortsalget af Staden Københavns Markjorder omkring Aar 1800 stammer den saakaldte »røde Servitut«, der kræver Magistratens Samtykke til ethvert Byggeforetagende, og ogsaa i nyere Tid har det været almindeligt, at Kommuner, der solgte Grund til privat Bebyggelse, har paalagt disse Servitutter, der muliggør en mere eller mindre vidtgaaende Kontrol med Bebyggelsens Udvikling. Ogsaa ved Udstykninger, der foretages af private, har det været almindeligt, at kommunale Myndigheder indsættes som paataleberettigede. Servitutter af den omtalte Art har hidtil været undergivet Lovgivningens almindelige Regler. Kun paa et enkelt Punkt bliver der Spørgsmaal om en Særstilling. Baggrunden for den offentlige Paataleret maa i betydelig Udstrækning antages at være Hensynet til Varetagelsen af det almenes Interesse i Ejendomsforholdenes hensigtsmæssige Udformning, medens Formaålet i Almindelighed ikke kan være at give det offentlige en

17. Jfr. nfr. S. 132.

18. Udtrykket private Servitutter benyttes her til Adskillelse fra de lovmæssige, uden at disse dog derfor behøver at kendetegnes som offentligretlige. F. Eks. er Retten til Nødvej vel af privatretlig Art.

19. Se herom nærmere nfr. S. 141 ff.

Fordel af umiddelbar økonomisk Betydning. I Overensstemmelse hermed maa Rettens Udstrækning bedømmes. Godkendelse af planlagt Bebyggelse vil derfor ikke kunne nægtes for at muliggøre billigere Ekspropriation etc.²⁰ En ejendommelig Nydannelse findes derhos i den københavnske Byggelovs § 4, der ikke alene giver Magistraten Paataleret med Hensyn til saadanne Byggeservitutter, der hidtil kun har kunnet paatales af private, men ogsaa giver Adgang til at haandhæve Byggeservitutter efter Reglerne om Overtrædelse af Byggelovgivningens almindelige Forskrifter. Bestemmelserne herom er ikke uden Betænkelighed; der findes f. Eks. Tilfælde, hvor Bebyggelsesservitutter er paalagt til Fordel for Enkeltmand, f. Eks. Grundsælgeren, under saadanne Forhold, at Køberen har kunnet regne med, at Servituten kunde faas afløst imod Vederlag. Begrebet Byggeservitut er derhos ikke særlig heldigt defineret ved Loven. Formaålet har naturligvis været at sikre, at private Servitutter, der har Relation til de i Byggeloven omhandlede Retsforhold, skal sikres som et varigt og værdifuldt Led i hele Bebyggelsesordningen. Efter Ordlyden af § 4, der bestemmer Byggeservitutter som Servitutter, der vedrører Ret til eller Ordning af Bebyggelse eller Opførelse, Indretning af eller Benyttelse af Bebyggelse, falder de for Bebyggelsens Ordning vigtige Hegns- og Vejservitutter ikke under Begrebet.²¹ Paa den anden Side vil f. Eks. Benyttelsesservitutter, der udelukkende er paalagt af Konkurrencegrunde, og som ikke kan have almindelig Interesse, være indbefattet under Byggeservitut. Det maa iøvrigt være en Selvfølge, at Paataleret efter § 4 kun udøves til Varetagelse af almene Interesser i Bebyggelsens Udformning.²²

Blandt andre Sondringer mellem Servitutter skal fremhæves Sondringen mellem synbare og usynbare Servitutter, en Sondring der særlig har Betydning for Servituthævd, hvorfor der om dens Indhold og nærmere Gennemførelse henvises til Kapitlet om Hævd. Ikke mindre betydningsfuld er Sondringen mellem Servitutter, der er knyttet til Besiddelsen af fast Ejendom, Realservitutter og Personalservitutter. Herom henvises navnlig til Kapitel X. Andre Sondringer saasom Sondringen mellem afbrudte og uafbrudte Servitutter eller servitutes prædiorum ur-

20. Jfr. Poul Andersen i U. f. R. 1934 B. 37 f., der med Rette fremhæver, at Problemet udelukkende angaar Servitutaftalens Fortolkning, ikke Spørgsmaalet om Magtfordrejning af finansielle Grunde.

21. U. f. R. 1942. 867.

22. Da Sagen angaar Udøvelsen af en Magistraten ifølge Lovgivningen tillagt Beføjelse, kan Synspunktet Magtfordrejning af finansielle Grunde anvendes.

banorum og servitutes prædiorum rusticarum har ikke Betydning for dansk Ret.

Som nævnt i Indledningskapitlet har der, da Servitutrettigheder opstod, været en Tendens til at opfatte Retten til Brug af fremmed Ejendom som en selvstændig Ejendomsgegenstand. Senere har man — utvivlsomt under romerretlig Paavirkning — erkendt Servitutrettens Selvstændighed som en begrænset Ret over fast Ejendom. Servitutretten er derved kommet paa Linie med andre begrænsede tinglige Rettigheder saasom Panteret og Brugsret. Om dette fuldt ud er berettiget, kan maa-ske drages i Tvivl. For Realservitutternes Vedkommende ser man undertiden den Anskuelse fremsat, at Servitutretten snarere maa opfattes som en Forskydning i Ejendomsgrænserne af en særlig kvalitativ Art. F. Eks. siger Algreen-Ussing: »Den reelle Servitut er meget mere at anse som en Beskaffenhed ved Tingen, der giver denne en bestemt Karakter.²³ Stærkest er dette Synspunkt fremhævet af Bergman. Han understreger saaledes, at Servitutternes Karakter ikke er udtømt med at betegne den som en Byrde paa den tjenende Ejendom. Paa den aktive Side udgør den et Tilbehør til den herskende Ejendom eller en Bestanddel af denne til dens Komplettering.²⁴ Ud fra dette Synspunkt gør han sig til Talsmand for Servitutternes »Adhæsion« til den herskende Ejendom. Som Grund til denne Adhæsion anfører Bergman Hensynet til Servitutrettens Betydning for den varige »fastighetsbildning«.

Opfattelsen af Servitutten som en Grænsedragning for Ejendomsretten eller en Forandring af den tjenende Ejendoms Beskaffenhed kan i og for sig være frugtbar ogsaa uden for Realservitutternes Omraade. Navnlig gælder dette om de offentligretlige Servitutter, der stiftes ved Ekspropriation eller med Hjemmel i Lovgivningsmagtens Beføjelse til at sætte Grænser for Raadigheden over fast Ejendom. Naar Bestemmelse træffes i en Byplan, kan det være kunstigt at opfatte Forholdet paa den Maade, at det offentlige erhverver en Ret over de af Planen omfattede Ejendomme. Langt snarere kan Følgen — hvad enten Erstatning for Indgrebet ydes eller ikke — opfattes som en Regulering af Ejendomsrettens Indhold.

Servitutternes Karakter af en Grænsedragning for Ejendomsretten kan dog ikke gennemføres fuldt ud, hverken for private eller offentligretlige Servitutter. For de private Servitutter vil navnlig Servitutternes

23. Quid aliud sunt jura prædiorum quam prædia qualiter se habentia ut bonitas, salubritas, amplitudo, l. 86 Dig. 50. 16, jfr. ogsaa Gale S. 10 f.

24. Bergman IV S. 53.

Prioritetsstilling i den tjenende Ejendom kunne være til Hinder derfor. Servituttens Adhæsion vil i hvert Fald kun kunne gennemføres fuldt ud for privilegerede Servitutter, der i Rangfølge gaar forud for andre Retigheder i den tjenende Ejendom. For de personlige Servitutter og saadanne offentligretlige Servitutter, der hjemler en positiv Brug af den tjenende Ejendom, bliver Servitutretten selvfølgelig at opfatte som en Ret af selvstændig Natur. Selv om Servitutrettens Konstruktion som en *jus in re aliena* derfor ikke vil kunne erstattes af en Konstruktion som en Forandring af Ejendomsrettens Indhold, fremhæver Teorien om Servitutrettens Adhæsion et vigtigt Hensyn, som oftere vil gøre sig gældende ved Servitutreglernes Udformning.

KAPITEL IV

SERVITUTTERS STIFTELSE VED RETSHANDEL

Enhver lovlig Servitut vil kunne stiftes ved udtrykkelig Aftale mellem den servitutforpligtede og den berettigede. Gyldigheden af en Servitutaftale vil være betinget af, at den servitutforpligtede er raadig over den Ret, som indrømmes ved Aftalen. I Regelen vil det være Ejendommens Ejer, der paalægger Servitутten, men der vil dog ikke være noget til Hinder for, at en Bruger indrømmer en Servitutret begrænset til hans Besiddelsestid. Dog maa Servitutudøvelsen kunne ske uden Skade for Ejeren, og Rettighedsoverdragelsen maa ikke have en saadan Udstrækning, at den maa sidestilles med en ikke ved Lejekontrakten hjemlet Overdragelse af Brugsretten. Saaledes vil der i Almindelighed ikke være noget til Hinder for, at en Bruger giver en Nabo Ret til at hente Vand fra den bortlejede Ejendoms Brønd eller efter Omstændighederne for, at han overdrager en Græsningsret eller lignende Ret.¹

Indskrænkning i Ejers Ret til at stifte Servitutter vil navnlig kunne følge af bestaaende Brugs- eller Servitutrettigheder, med hvilke den nye Ret maatte være uforenelig. En Trediemand tilkommende Køberet, Forkøbsret eller Genkøbsret, maa maaske i Mangel af Holdepunkt for det modsatte anses til Hinder for vedvarende Servitutstiftelse uden Samtykke fra Indehaveren af saadan Ret;² der er dog intet til Hinder for, at Servitутten tinglyses og bliver i Kraft, indtil Trediemands Ret bliver aktuel, medmindre Servitutudøvelsen gaar ud over den Ejeren tilkommende Raadighed. At en Ejendom er pantsat, vil ordentligvis ikke være

1. Torp S. 496; Algreen-Ussing S. 130 vil frakende saadan Ret Servitutnatur, fordi Retten er begrænset til Brugstiden; da intet synes til Hinder for Rettens Tinglysning, der efter T. L. § 1 maa være fornøden for Beskyttelse ved Brugsrettens saavel totale som delvise Overdragelse, er det dog rigtigst at antage en Servitutret.

2. Jfr. Algreen-Ussing S. 135 f.

til Hinder for Paalæg af Servitutter, der dog ikke kan faa Gyldighed mod tidligere stiftede Panterettigheder, naar Panthaveren søger Fyldestgørelse i Pantet.³ Er den tjenende Ejendom i Sameje mellem flere, vil en enkelt Samejers Ret i Regelen ikke have et saadant Indhold, at han kan overdrage en partiel Brugsret til Trediemand.⁴

Hvis den kontraherende Part ikke er berettiget til at stifte Servitutret, vil Aftalens Gyldighed dog kunne følge af almindelige Regler om Legitimation til at afslutte Aftaler med bindende Virkning for andre som Fuldmægtig eller lignende og, dersom Aftalen tinglyses, af Reglerne i T. L. §§ 1 og 27.

Aftale om Stiftelsen af en Servitut kræver ingen Form til sin Gyldighed, omend den til Tinglysningen knyttede Beskyttelse kun kan erhverves paa Grundlag af skriftlig Aftale eller Dom. En Servitut kan derfor stiftes ved stiltiende Aftale. Til den stiltiende Stiftelse af Servitutter henregner man i fransk og engelsk Ret Erhvervelsen i Henhold til Reglerne om den saakaldte »*destination du père de famille*« og »*quasi easements*«.

»*La destination du père de famille vaut titre*« hedder det i C. c. Art. 692. Hermed sigtes til en i fransk Ret udviklet Regel angaaende Servitutters Stiftelse paa Grundlag af Foranstaltninger truffet af en Ejer af flere Ejendomme, medens disse var i fælles Eje. Efter den udtrykkelige Bestemmelse i Art. 637 forudsætter Servitutten efter selve sit Begreb saa vel en herskende som en tjenende Ejendom, og der kan derfor efter fransk Ret ikke være Tale om, at den fælles Ejer af flere Ejendomme kan paalægge den ene Ejendom en Servitut til Fordel for den anden, ligesom de før Foreningen bestaaende Servitutter er bortfaldet. *Destination du père de famille* foreligger da, naar den Brug, den fælles Ejer har gjort af den ene Ejendom til Fordel for den anden, har givet sig Udtryk i en synlig Indretning, der viser, at han har til Hensigt at etablere en varig Forbindelse. Naar han senere afhænder den ene af Ejendommene, eller Forbindelsen paa anden Maade opløses, saa opstaar ved Adskillelsen — i Mangel af modstaaende Aftale — umiddelbart en Servitut af et saadant Omfang, som indiceres ved det foreliggende Anlæg. Selv om Loven benytter Udtrykket »*destination vaut titre*«, opfattes Erhvervelsen dog som Stiftelse af en Ret ifølge »*titre*« nemlig paa Grundlag af stiltiende Overenskomst.⁵ En lignende stiltiende Erhvervelse antager man i fransk Ret,

3. Torp S. 496.

4. Jfr. Algreen-Ussing S. 137 ff.

5. Planiol S. 898 ff.

hvor Adskillelsen finder Sted, og en eller flere af de udskilte Ejendomme derved vil komme til at savne nødvendig Vejforbindelse. Der tilkommer da Erhververen af saadan Ejendom Vejret over Restejendommen ifølge stiltiende Overenskomst.⁶ Ligeegyldigt er det i begge Tilfælde, om Servituten hviler paa den frasolgte Ejendom eller paa den hos den fælles Ejer tilbageblevne Ejendom.

I engelsk Ret opstiller man den almindelige Regel, at en *quasi easement*, d. v. s. en Servitutraaden fra den fælles Ejers Side, anses tilsagt Køberen af den ene Ejendom, forsaavidt Raadigheden er *apparent and continuous*.⁷ Drejer Sagen sig om en usynbar Servitutraaden som f. Eks. i de fleste Tilfælde af Brug af Vej, anses Servitutret som tilsagt Køberen, hvor der er Tale om *easements of necessity*.⁸ Medens de sidstnævnte Servitutter ogsaa kan paaberaabes af Sælgeren ifølge »*implied reservation*«, gaar de fleste Afgørelser ud paa, at Sælgeren udtrykkelig maa forbeholde sig Servitutter, der blot er *apparent and continuous*.⁹

Mod at henregne destination du père de famille til stiltiende Stiftelse er Indvending blevet gjort af Bergman,¹⁰ der navnlig henleder Opmærksomheden paa, at det ikke er afgørende for Servitutstens Stiftelse, at Parterne ved Kontraktsafslutningen har ønsket Stiftelsen af en Servitutret; det er selve den faktiske Tilstand Ejendommene imellem, der motiverer, at Servitutret opstaar. Servituten maa derfor anses stiftet i og med Destinationen. Denne Betragtningssmaaade indeholder vel et rigtigt Synspunkt, men man kan dog i hvert Fald ikke for dansk Rets Vedkommende komme til samme Resultat.

Regler svarende til de i fransk og engelsk Ret opstillede kan ikke umiddelbart overføres paa danske Forhold.¹¹ Man kan saaledes ikke uden videre gaa ud fra, at Køberen af en af de Ejendomme, der er samlede paa samme Haand, skal være berettiget til at bibeholde Servitutindretninger, hvis Lovlighed tidligere skyldtes den fælles Ejendomsraa-

6. Planiol S. 864 ff.

7. Gale S. 117 ff.

8. Gale S. 172 ff.

9. Gale S. 173, jfr. 158 ff. I tysk Ret kan en Servitut ikke stiftes ved stiltiende Aftale, da Servituten først antages at komme til Eksistens ved Indførelse i Grundbogen. Det antages dog, at Overdragelsen som Følge af den faktisk stedfindende Brug kan tolkes som indeholdende obligatorisk Forpligtelse til at indrømme Servitut, Staudinger S. 847, Anm. 39.

10. Bergman IV S. 163 ff.

11. Stærkt paavirket af fremmed Ret er Algreen-Ussings Fremstilling S. 146 ff. I Overensstemmelse med Teksten derimod Matzen S. 438 f.

den. Man kan lige saa fuldt regne med, at Mangelen af udtrykkelig Af-
tale om Stiftelsen af Servitut skal kunne tolkes saaledes, at den hid-
tidige Forbindelse mellem Ejendommene vil være at afbryde.¹² Paa til-
svarende Maade kan Sælgeren være pligtig til at fjerne Indretninger
til Brug for hans tilbageblivende Ejendom, som tidligere berettigedes
af hans almindelige Ejendomsret.¹³ Hvor man som i Danmark har et
udviklet Tinglysningssystem, synes man i det hele at maatte være ret
tilbageholdende med Hensyn til at antage Stiftelsen af Servitutter gen-
nem stiltiende Reservation. Paa den anden Side vilde det føre til aaben-
bart uretfærdige Resultater, dersom man helt vilde nægte Servitutstif-
telse ud fra de Forhold, hvorunder Ejendommen bruges. Hvor f. Eks. en
Ejendom sælges, og der paa den findes en Bygning opført i Skellet, maa
der som Regel tilkomme Køberen Ret til Bevaring af de ved Salget eksis-
terende Vinduer.¹⁴ Ogsaa usynbare Servitutter kan være stiltiende for-
beholdt enten Køber eller Sælger, hvorved der navnlig vil være at tage
Hensyn til, om den paagældende Ejendom vilde blive uden Vejforbin-
delse med offentlig Vej, dersom Vejret ikke ansaas reserveret.¹⁵ Andre
Omstændigheder kan dog ogsaa faa Betydning jævnsides med Brugens
Nødvendighed. Hvor en tidligere Ejer af Tørvearealer efter disses Af-
gravning af et Aktieselskab tilbagekøbte Arealerne, udtales det i Dom-
men, at det under de foreliggende Omstændigheder maatte have været
hans Sag udtrykkelig at tage Forbehold, forsaavidt han ved Tilbage-

-
12. H. R. T. 1863. 864 om Vinduer mod Skel. Dommen synes dog i hvert Fald
urigtigt begrundet, da den alene lægger Vægt paa, at Vinduesretten ikke
udtrykkelig var forbeholdt i Skødet.
 13. U. f. R. 1877. 759 Rendesten, 1884. 569 Udgang. Selv hvor Sælgeren udtrykke-
lig forbeholdt sig Udgang, ansaas han ikke berettiget til at beholde Afløb
ad en Rendesten gennem Passagen, J. U. 1853. 532.
 14. J. U. 1850. 762, 1863. 590, jfr. U. f. R. 1920. 947, hvor Resultatet naaedes ved
Fortolkning af en Bestemmelse om Vejret, en Fortolkning, der dog alene
kunde støttes paa Eksistensen af en Bygning, da Salget fandt Sted.
 15. Jfr. herved J. U. I. 949, U. f. R. 1883. 739, 1920. 518, hvor Spørgsmaalet dog
ikke afgjordes, da Hævd var vundet. H. D. i U. f. R. 1933. 60 er ret betænke-
lig; Ejeren af 4 Byggegrunde ved Silkeborg havde givet en femte, frasolgt
Parcel Vejret, der blev behørigt lyst. De servitutforpligtede Grunde solgtes
senere til forskellige Ejere, og da det oplystes, at en af disse aldrig havde
faaet tillagt Vejret ad den fælles Vej, blev Ejeren kendt uberettiget til
Færdsel ad Vejen. Selv om der var begaaet en Fejl, havde det været rime-
ligt at antage, at det ved Salgene havde været forudsat, at mellemliggende,
Sælgeren nu eller tidligere tilhørende Grunde skulde have Vejret. At Vejen
havde afgørende Betydning for Ejeren, fremgaar tydeligt af Dommen.

købet vilde have hidført en Ændring i de bestaaende Færdselsforhold hen over hans Ejendom til offentlig Vej.¹⁶ Ved Afhændelsen af et Areal, der støder op til privat, Sælgeren tilhørende Vej, vil det utvivlsomt have Betydning for Antagelsen af Facade- og Færdselsret for Køberen, om Arealet er købt til Udstykning.¹⁷ Selv en langvarig Benyttelse efter Adskillelsen anses i Almindelighed ikke for tilstrækkeligt Bevis for, at Vejret er stiltiende forbeholdt.¹⁸

Efter det anførte er det afgørende for Servituts Stiftelse ved Destination Forholdene ved Indgaaelsen af den Aftale, hvorved Ejendomsfællesskabet ophæves. Grundlaget for Virkningen kan derfor ikke med Bergman søges i Destinationen, men i Aftalen. Da Parterne i mange Tilfælde ikke har skænket Forholdet en Tanke under Salgsforhandlingerne, er der dog ikke Tale om stiltiende Aftale om Servitutret, men om Anvendelse af kontraktudfyldende Regler om Salgsaftalens Forstaaelse.

I Almindelighed vil der ikke kunne lægges nogen Vægt paa, om Ejendommen i Skødet angives solgt, »som den er og forefindes«¹⁹ eller »med de Byrder og Forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælgeren«. Derimod kan det spille en afgørende Rolle, hvorvidt der allerede under en tidligere Adskillelse af Ejendommene har bestaaet en aftalt eller ved Hævd stiftet Servitutret. I Literaturen er det omtvistet, hvorvidt og i hvilket Omfang Servitutter kan bestaa over Ejendomme, der tilhører samme Ejer. I Romerretten opstilledes Sætningen *nemini res sua servit jure servitutis*.²⁰ I Tilslutning hertil har det været en udbredt Anskuelse,

16. U. f. R. 1933. 487; se ogsaa om et særligt Tilfælde, hvor Sælgerens Forbehold af en Vejstrimmel til Opfyldelse af en ham paahvilende Forpligtelse til at afgive Jord til Udvidelse af offentlig Vej ikke kunde benyttes som Hindring for Køberens Adgang til den offentlige Vej U. f. R. 1914. 433. Hvor der ved Vurdering til Arveudlæg var taget Hensyn til Mangelen paa særskilt Indgang m. v., var dette afgørende imod Antagelsen af stiltiende Samtykke til fortsat Brug af den Arveladeren tilhørende Naboejendom H. R. T. 1857. 254.

17. Jfr. herved U. f. R. 1928. 305.

18. U. f. R. 1901. 42, hvorved dog bemærkes, at Vejen havde været til almindelig Brug ogsaa for andre.

19. U. f. R. 1884. 569.

20. Jfr. iøvrigt nfr. S. 182. I engelsk Ret, hvor man følger den romerske Regel, er Betydningen heraf stærkt formindsket ikke alene ved Servitutters Stiftelse ved Destination, men tillige ved det meget vidtgaaende Indhold, man har lagt i Klausuler, hvorefter en Ejendom overdrages med de »*appurtenances*«, hvormed den har været »*used, occupied and enjoyed*« af Sælgeren; Klausulen antages ogsaa at omfatte Brug af Sælgerens Restejeendom, der har været udøvet ex jure domini. I Conveyance Act 1881, s. 6 opstilles

at Servitutter bortfalder ved Konfusion. For dansk Rets Vedkommende maa det i hvert Fald antages, at Servitutter mellem Ejendomme, der er samlet paa een Haand, i et vist Omfang bliver bestaaende som Følge af tidligere af Panthavere, Brugere eller andre erhvervede Rettigheder. Ogsaa Ejendommenes Ejer maa kunne gøre Servitutret gældende som en Indskrænkning i f. Eks. Brugers Ret. Heraf følger imidlertid ikke med Nødvendighed, at Servitutten er bestaaende uden Aftale over for Personer, der efter Konfusionen erhverver Rettigheder over den herskende Ejendom. Hvis der f. Eks. til en Ejendom er knyttet en Vejret, har Ejendommens tidligere Bruger fremdeles Ret til at bruge Vejen, efter at baade den herskende og den tjenende Ejendom er blevet samlet paa een Haand. Om en senere Forpagter eller en Køber af den herskende Ejendom erhverver tilsvarende Vejret, maa bero paa hans Adkomst. Ved Fortolkningen af denne bør man ikke deducere fra en Teori om Servitutens Bestaaen eller Bortfald ved Konfusion. Har imidlertid den tidligere Ret været tinglyst, og henstaar den endnu uaflyst, maa det i Regelen antages, at Servitutretten er overført til Køberen eller reserveret Sælgeren uden nogen særlig Aftale. Et modsat Resultat kan dog følge af Omstændighederne. Navnlig vil Forandringer paa Ejendommen, Fjernelse og Forandring af Servitutindretninger, Anlæg, der hindrer Servitutudøvelsen o. lign. faa Betydning. Ved Bedømmelsen af Omfanget af de efter Adskillelsen bestaaende Rettigheder maa Hensyn tages ogsaa til, om Køberen kendte Tingbogens Indhold.²¹ Hvis en Ret som en Vejret har givet sig Udtryk i Matrikulen, vil ogsaa dette kunne tages som et Indicium for, at Retten er medoverdraget.²² Dersom Retten hører til den Art Vejrettigheder, som ikke skal tinglyses, maa Anførslen i Matrikulen have tilsvarende Betydning som Tinglysningen. Hvis den før Konfusionen bestaaende Servitut ikke var tinglyst, er Sagen mere tvivlsom. Det synes her uantageligt at opstille en almindelig Formodning for Bevaring af Servitutretten. Har nogen en Ejendom, hvortil ifølge gammel Hævd er knyttet Græsningsret paa Naboens Eng, og han senere køber den tjenende Ejendom for efter kortere eller længere Tids Forløb atter at sælge den, maa der sikkert noget særligt til, for at Græsningsretten er bevaret. Maaske kendte Køberen intet til den, og det synes da klart, at Rettens Bestaaen vilde stride mod Sælgerens Hjemmelspligt.

nu en almindelig Formodning for, at en Ejendom er overdraget med de »rights« og »advantages whatsoever«, som Sælgeren har nydt, Gale S. 90 ff.

21. Jfr. om et beslægtet Spørgsmaal nfr. S. 177 ff.

22. U. f. R. 1875. 1095.

Selv om Køberen imidlertid kendte den gamle Ret, synes manglende Reservation fra Sælgerens Side dog ved en Ret af den nævnte Art at maatte ses som et Udtryk for, at Ejendommen sælges ubehæftet. Lige saa klart synes det, at Køberen af den engang herskende Ejendom ikke kan kræve Græsning paa Sælgerens tilbageblevne Ejendom kun under Henvisning til, at saadan Servitut har bestaaet fra Tiden før Konfusionen. Hvor imidlertid Servitutten har en saadan Karakter, at det findes naturligt at anvende de foran omtalte Synspunkter om Servitutsstiftelse paa Grundlag af kontraktudfyldende Regler, vil det være et Argument af Betydning, at der fra gammel Tid har bestaaet et Brugsforhold, ogsaa forud for Ejendommenes Forening paa samme Haand. Strengest synes man at maatte være over for Sælgeren, der vil gøre en Ret over det solgte gældende paa Grundlag af hidtidig Brug. Sælgeren, der vil være mest kendt paa Stedet, vil være den, der snarest har Anledning til udtrykkeligt at reservere sig de Servitutrettigheder, som hans tilbageblevne Ejendom har Brug for.

Servitutforpligtelse vil utvivlsomt kunne stiftes ved Trediemandsaftale.²³ Eksempel herpaa kan findes i Aftale, hvorved de kommunale Myndigheder betinger sig, at en Vej skal holdes aaben for almindelig Færdsel eller lignende.²⁴ En Aftale til Fordel for Trediemand vil ogsaa foreligge, hvis det i en privat Servitutaftale bestemmes, at f. Eks. Kommunen skal kunne paatale Overtrædelser af Villaservitutter, eller at en Del af Ejendommen skal fredes, og Overholdelsen kan paatales af de almindelige Fredningsmyndigheder. Det kan da ikke være en Betingelse for de nævnte Myndigheders Paataleret, at de er underrettet om Bestemmelserne. Gennem Trediemandsaftale vil Servitutret saaledes ogsaa stiftes til Fordel for Retssubjekter, der endnu ikke er kommet til Eksistens, f. Eks. Bestyrelsen for et Legat, der endnu ikke er oprettet.

23. Saaledes ogsaa for svensk Ret Undén II S. 346.

24. Ved Dommen i U. f. R. 1939. 903 støttedes nogle Lodsejeres Ret til Tilslutning til bestaaende privat Vej saaledes paa en over for Københavns Kommune afgiven Deklaration. Hvor Vejejerne havde forpligtet sig til at holde Vejen aaben for almindelig Færdsel og lade den overgaa til offentlig Vej uden Erstatning, antoges denne Deklaration ogsaa at medføre, at en Lodsejer, hvis Ejendom stødte til Vejen, og som ikke hidtil havde været berettiget til Færdsel paa Vejen, fik Facaderet til denne, U. f. R. 1940. 305. Se herved ogsaa U. f. R. 1919. 746. Aftale med Statsbanerne om Udlæg af en Sti berettigede ikke Ejerne af de tilstødende Ejendomme til Færdsel, da Samtykket opfattedes som Samtykke til Etablering af en offentlig Sti, men en saadan var aldrig optaget paa Gangstiregulativet.

Som en Aftale til Fordel for Trediemand kan det dog ikke opfattes, dersom en Sælger af en Ejendom i Skøde, Auktionskonditioner o. lign. paalægger Køberen at respektere nærmere angivne Byrder, naar Formaalet ikke er det at skaffe Trediemand Ret, men blot at fri Sælgeren for Hjemmelsansvar for det Tilfælde, at Servitutret allerede antages at foreligge. Til Trods for denne Art Bestemmelser i Skøder eller Auktionskonditioner staar det Køberen frit for at bestride, at der tilkommer Trediemand nogen Servitut.²⁵

Dersom en Servitut erhverves ved Aftale af Brugerens af den tjenende Ejendom, maa Formodningen være for, at den kun skal tilkomme denne som en personlig Ret. Fremgaar det imidlertid af Omstændighederne, at det har været Hensigten at paalægge den tjenende Ejendom en vedvarende Byrde til Fordel for den herskende Ejendom, synes der ikke at være Betænkeligheder ved at tillægge den herskende Ejendoms Ejer Ret til at gøre Servitutten gældende.²⁶ Hvis Retten er aftalt til Fordel for en enkelt Samejer, maa det ligeledes bero paa en Fortolkning af Aftalen, om denne skal gælde alene til Fordel for Samejeren eller til Fordel for Ejendommen som saadan.²⁷

Dersom en Servitut f. Eks. gaar ud paa, at Ejeren af den tjenende Ejendom ikke maa foretage Foranstaltninger, der kan genere »de omboende«, kan Aftalen ikke formodes at stifte Ret for en Ejendom, blot fordi denne støder op til det servitutbehæftede Areal. Bestemmelser som de nævnte findes hyppigt i Parcellskøder paa Villagrunde, uden at det kan formodes at have været Sælgerens Mening at udstrække Paataleretten ud over, hvad der almindeligt gælder om Paataleretten ved saadanne Servitutter;²⁸ efter T. L. vil Kravet om Angivelse af paataleberettiget i Servitutdokumentet, hvis det tinglyses, i Regelen fjerne de her omtalte Tvivl om Servitutberettigelsens Udstrækning.

Servitutbestemmelse kan ensidigt paalægges en Ejendom ved Testamente. En Betingelse for en saadan Bestemmelser Virkning maa imidlertid være, at der stadig findes nogen, der har Interesse i at paatale Ser-

25. U. f. R. 1920. 127; ved Dommen i U. f. R. 1868. 739 antoges det dog, at en Auktionskøber, der havde overtaget Ejendommen, som den er og forefindes, maatte være afskaaret fra at bestride Naboens Ret til Vinduer. Om tilsvarende Spørgsmaal vedrørende Grundbyrder og Pant se J. U. I. 9, VIII. 290, 2852. 686, 1866. 219, jfr. Bemærkningen S. 224, U. f. R. 1873. 11, 1913. 807, 1927. 210, V. L. T. 1929. 299, U. f. R. 1939. 762.

26. Algreen-Ussing S. 140 f.

27. Algreen-Ussing S. 141 ff.

28. Jfr. nfr. S. 196 ff. Om Udslettelse af en saadan Servitut se nfr. S. 276 Note 11.

vituttens Overholdelse. Skiftemyndighederne maa selvfølgelig paase, at der foretages det fornødne for at sikre Udførelsen af den testamentariske Bestemmelse, navnlig gennem Tinglysning; men herudover kan de hverken være berettigede eller forpligtede til at paatale Servituttens Overholdelse. Det antages ganske vist, at Testator — blot i egen Interesse — kan give Paalæg om, hvorledes der skal forholdes med hans Efterladenskaber. Udstrækningen af denne Ret turde dog være meget tvivlsom, og over for den Grundsætning, at en Servitutret ikke kan forblive bestaaende, hvis der ikke er nogen Interesse deri, synes Arveladerens Paalæg at maatte vige. Grundsætningen er udsprunget af Hensynet til Ejendommenes Frihed for bestandige Byrder, et Hensyn, der synes at maatte gaa forud for Pietetshensyn over for afdødes Ønsker, saa meget mere, som det synes umuligt at drage Omsorg for den rette Gennemførelse heraf uden Initiativ fra en heri interesseret.

Det forekommer ofte, at Ejeren af en eller flere Ejendomme lader lyse ensidig Deklaration om Stiftelse af Servitutter. Man kan da tale om Ejerservitut ligesom om Ejerpant ifølge Pantebrev. Og ganske som ved Ejerpant ifølge Pantebrev kan man stille det Spørgsmaal, om der ved Udfærdigelse af Ejeren's Erklæring er stiftet nogen Ret eller blot forberedt en Retsstiftelse.²⁹ Hvordan man end besvarer dette Spørgsmaal er der uanset Forskriften i T. L. § 10, 1. Stk., ingen Tvivl om, at Dekclarationer om Stiftelse af Ejerservitutter kan modtages til Tinglysning.³⁰ Den praktiske Betydning refererer sig næsten udelukkende til Ejeren's Ønske om senere at afhænde eller behæfte Ejendommene eller Dele af en Ejendom særskilt. Har Ejeren Brug for Vej fra den ene Ejendom over den anden, vil han allerede inden Pantsætning af den herskende eller den tjenende Ejendom være interesseret i Vejens Sikring gennem Tinglysning. Sin største Betydning har Ejerservitутten ved Udstykningsforetagender, der planlægges med ensartede Behæftelser paa hele det udstykkede Areal. Fuld Virkning faar Bestemmelserne om Servitut da i det Øjeblik, hvor Salget begynder, idet Køberen forpligtes i Overensstemmelse med den lyste Deklaration og samtidigt berettiges

29. Se iøvrigt herom Behandlingen af Konfusionstilfældet nfr. S. 253 ff.

30. I fransk og engelsk Ret forkaster man naturligvis Muligheden for en Ejerservitut. Den svejtsiske Civillovbog anerkender derimod Ejerservitut, dog kun mellem flere, samme Ejer tilhørende selvstændige Ejendomme, se Art. 733, Wieland S. 209 f. Paa samme Standpunkt staar svensk Ret, Undén S. 347, medens Spørgsmaalet om Indførelse i Grundbogen af Ejerservitutter er omtvistet i Tyskland, Staudinger S. 840, Anm. 7.

med Hensyn til Overholdelsen af Servitutforpligtelserne paa Restejendommen.³¹

Saa længe intet Salg har fundet Sted, staar det naturligvis Udstederen af Deklaration om Ejerservitut frit for at ændre eller ophæve Deklarationen. Samme Ret maa tilkomme hans Successorer i den samlede Ejendom, hvis Deklarationen ikke skal forstaas saaledes, at der ved Salget er stiftet en personlig Servitut til Fordel for Sælgeren. Dette kan antages, dersom Deklarationen f. Eks. gaar ud paa, at en Bygning stedse skal holdes uforandret; men ikke hvis den gaar ud paa at stifte Vejret til Fordel for Parceller af den samlede Ejendom.

En særlig Hjemmel for at paalægge en Servitut ved ensidig Deklaration findes i Lov om Skove af 11. Maj 1935 § 4, 2. Stk. Herefter har enhver Ejer af Skov ved Deklaration, der er stempelfri og tinglyses uden Afgift, Ret til i sin Skov at frede enkelte Træer eller Partier af Skoven, hvis saadanne Træer eller Partier har Værdi for Bevarelsen af Naturskønheden. Denne Behæftelse er noget fra Fredskovspligten ganske forskelligt, idet der ikke saa meget er tænkt paa, at det fredede Areal skal holdes skovbevokset og i tilstrækkelig god Kulturstand, som paa Bevaringen af den nu eksisterende Bevoksning eller enkelte Træer. Behæftelsen maa derfor ogsaa kunne lyses med Hensyn til Arealer, der allerede er Fredskovspligt undergivet.

Det er imidlertid tvivlsomt, hvilke Virkninger Lysning af Fredningsdeklaration efter Skovlovens § 4, 2. Stk., medfører. Lovens øvrige Bestemmelser beskæftiger sig kun med Overholdelsen af Fredskovsforpligtelsen, og der savnes ganske Straffebestemmelser for Overtrædelse af den omhandlede Fredningsdeklaration. Ej heller er det paalagt Skovtilsynet eller Landbrugsministeriet at paase Deklarationens Overholdelse. Endelig gives der ingen Forskrift om Muligheden for Ophævelse af den paalagte Deklaration. En nærliggende Antagelse er da den, at Bestemmelsen ingen selvstændig Betydning har. Ogsaa før Loven vilde en Ejer kunne paalægge Fredningsdeklaration, hvorved han forpligtede sine Successorer til at opretholde Dele af Ejendommen. I Mangel af særlig Bestemmelse maa Paataleretten da ligge hos Sælgeren; men intet

31. Jfr. nærmere nfr. S. 196 ff. I og for sig er Lysningen af Ejerservitutterne ikke til Hinder for, at der med den enkelte Køber træffes Aftale om, at han ikke skal forpligtes eller berettiges ifølge Deklarationen; en saadan Aftale vil dog kun faa Virkning mellem Parterne, og hvis ikke Sælgeren har forbeholdt sig at gøre Afgivelser, kan disse derfor ikke faa Virkning over for Parcelkøbere, der allerede har købt.

er dog til Hinder for at indsætte Fredningsmyndigheder, og sikkert ogsaa Skovtilsynet, som paataleberettigede, idet disse Myndigheder maa antages at repræsentere den almene Interesse i Fredningen. En saadan udtrykkelig Bestemmelse maatte da anses for fornøden for at sikre Fredningen ud i en fjernere Fremtid.

Paa den anden Side er det noget urimeligt at antage, at Skovlovens § 4, 2. Stk. slet ikke skulde indføre nogen Regel af selvstændig Betydning, men kun udtale noget ganske selvfølgeligt. Det kan derfor maaske antages, at Tanken har været, at Fredningen skulde indgaa som Led i den Ordning af Skovvæsenet, hvis Overholdelse paases af Skovtilsynet, der uden videre har Paataleret. Paa den anden Side lider Fredningen efter Skovloven set i Forhold til Naturfredningsloven af den iøjnefaldende Mangel, at der ikke er knyttet Strafansvar til Overtrædelse af Fredningsbestemmelsen. Naar de fredede Træer er fældet, staar Skovtilsynet i hvert Fald magtesløst. En Fredning i Henhold til Naturfredningsloven vil derfor stedse være at foretrække for en Fredning efter Skovlovens § 4, 2. Stk. Det havde derfor været mere naturligt, om Skovlovens Forfattere havde afholdt sig fra at gribe ind paa Naturfredningens Omraade.

Uden for Servituts Stiftelse ved Aftale i streng Forstand falder en Servituts Stiftelse ved en fast Ejendoms Ejers Passivitet over for Foranstaltninger, som træffes paa en Naboejendom, og som gaar ud over, hvad Naboen efter almindelige Retsregler er berettiget til at foretage. Undertiden har man i Passiviteten fundet et stiltiende Samtykke, men en saadan Opfattelse er dog rent fiktiv. Passiviteten kan have sin Grund i, at Ejeren af den forulempede Ejendom netop kan have ventet med at gøre Indsigelse imod de Foranstaltninger, som strider mod hans Ejendomsret, for med des større Virkning at kunne kræve et betydeligt Vederlag for at tillade Overgrebet.

I den kontinentale Ret levnes i Almindelighed ikke megen Plads for tinglige Rettigheders Stiftelse gennem Passivitet. Det er tværtimod den almindelige Regel, at kun Hævd kan bøde paa en oprindelig Mangel paa Berettigelse. I engelsk Ret er det imidlertid forlængst slaaet fast, at Passivitet fra en Ejers Side kan medføre, at hans Ejendom underkastes en Servitutforpligtelse.³² Betingelserne herfor gengives i en Dom fra 1880³³ saaledes: In the first place, the plaintiff must have made a mistake as to his legal rights. Secondly, the plaintiff must have ex-

32. Gale S. 68 f.

33. Wilmot v. Barber, Gale S. 70 ff.

pended some money or must have done some act (not necessarily upon the defendant's land) on the faith of mistaken belief. Thirdly, the defendant, the possessor of the legal right, must know of the existence of his own right which is inconsistent with the right claimed by the plaintiff. If he does not know of it, he is in the same position as the plaintiff, and the doctrine of acquiescence is founded upon conduct with a knowledge of your own legal rights. Fourthly, the defendant, the possessor of the legal right, must know of the plaintiff's mistaken belief of his rights. If he does not, there is nothing which calls upon him to assert his own rights. Lastly, the defendant, the possessor of the legal right, must have encouraged the plaintiff in his expenditure of money or in other acts which he has done, either directly or by abstaining from asserting his legal rights.

Ogsaa inden for nyere nordisk Retsliteratur har Passiviteten tildraget sig stigende Opmærksomhed ikke blot med Henblik paa manglende Reklamation og lignende Tilfælde, hvor Passivitetsens Betydning kan siges at bero paa det paagældende Kontraktsforhold, men ogsaa som selvstændig retsstiftende Kendsgerning.³⁴

I dansk Servitutpraksis forekommer Eksempler paa, at Passivitet over for Servitutkrænkelser har medført Tab af Retten til at haandhæve Servitutten.³⁵ Der er imidlertid ingen Grund til at gøre Forskel paa Servitutrets Stiftelse og Ophør i denne Henseende, og det maa derfor antages, at Servitutret kan stiftes gennem Passivitet efter dansk Ret.³⁶ Den almindelige Betingelse herfor maa være, at en Ejendomsbesidder uden at møde Indsigelse har sat sig i betydelig Udgift til Foranstaltninger, der gaar ud over hans Ret til at raade over egen eller Nabos Ejendom. I Regelen maa det tillige kræves, at den handlende Part er i god Tro. Dog maa man vel kunne se bort fra ond Tro hos den handlende, f. Eks. hvor Fjernelsen af Indretninger paa en Bygning, der rager lidt ind over Naboens Grund, vilde medføre et ganske uforholdsmæssigt Værdispild. Endvidere maa Hensyn tages til, om det vilde medføre væsentlig Ulempe for den handlende at retablere lovlige Tilstande. Endelig kan det komme i Betragtning, om den forulempede Part havde Kendskab til den handlendes Planer og har udvist Forsømmelse ved ikke at rejse Indsigelse.

34. Jfr. navnlig Arnholm, Passivitetsvirkninger 1932, Ragnar Knoph, Rettslige standarder 1939 S. 192 ff. og særlig om Forsøg paa at opstille en almindelig Regel S. 240.

35. Jfr. nfr. S. 239.

36. Herimod Torp S. 496, der imod Stiftelse ved Passivitet citerer J. U. 1871. 458.

Ubetinget afgørende synes dette dog ikke at burde være; skulde f. Eks. under Ejerens Fravær en meget betydelig Beboelsesbygning paa Grund af en Opmaalingsfejl være opført for nært til Grundskeel, vilde det være urimeligt, om Ejeren af Nabogrunden ved Hjemkomsten skulde kunne forlange Bygningen tilbagerykket eller en væsentlig Del af Bygningen gjort uanvendelig ved Vinduernes Tilmuring.

Selv om en Grundejer ved Passivitet maatte miste Retten til at gøre Indsigelse mod andres Brug af hans Ejendom, vil han dog være berettiget til Erstatning, saafremt det ikke kan bebrejdes ham, at han ikke tidligere har rejst Indsigelsen. Har han forsømt at benytte given Anledning til at rejse Indsigelse, der kunde have hindret Servitutstiftelsen, synes det rettest at nægte enhver Erstatning; hvis Indsigelse var rejst tidligere, vilde den handlende ofte uden Udgift have rettet Fejlen, og Erstatning bør da i hvert Fald ikke tilkendes. Dersom Forsømmelsen af Paatale først forelaa paa et saadant Tidspunkt, at Retskrænkelsen ikke kunde afværges, vil Retten til Erstatning for den allerede forløbne Tid, men næppe for Fremtiden kunne være forskertset.

Hvor en Servitutret opstaar paa Grund af Passivitet, bør den sikkert anses for tidsbegrænset i den Forstand, at den ophører, naar den tvingende Interesse hos den berettigede bortfalder. Ved Nedrivning af den Bygning, hvortil en saadan Servitut er knyttet, bør en Genopførelse i uforandret Skikkelse derfor normalt ikke kunne finde Sted.

KAPITEL V

SERVITUTTERS ERHVERVELSE VED HÆVD

Efter Bestemmelsen i D. L. 5-5-1 gælder, at det Gods, nogen har haft i Haand og Hævd i tyve Aar, ulast og ukært til Tinge, det beholder han, *uden anden Adkomst at fremvise*. Hævdens Betydning ligger da deri, at gammel Brug træder i Stedet for Paavisningen af en lovlig Oprindelse som Grundlag for en Ret til Fortsættelsen af den hidtidige Tilstand. I nordisk Retsvidenskab har det været almindeligt at henregne Retserhvervelse ved Hævd til de ekstinktive Erhvervelser, idet man særlig fremhæver de Tilfælde, hvor en uberettiget Raadighed er udøvet i Hævdstid og derved legaliseres. Ud fra dette Synspunkt fremtræder Hævden først og fremmest som et Retsinstitut, der skal værne om en mere eller mindre berettiget Forventning fra den hævdenes Side om upaataalt at ville kunne fortsætte den bestaaende Tilstand; tillige bidrager Hævden til øget Retssikkerhed derved, at den, der lider Uretten, under Trusel om Retstab tvinges til at gøre sin Ret gældende. Om det er Hævdens Hovedformaal saaledes at bidrage til at gøre Uretten til Ret, kan være tvivlsomt. Et andet Hovedformaal med Hævden er at fritage den, der lovligt udøver sin Raadighed over egen eller fremmed Ejendom for at fremvise anden Adkomst. Det Hensyn fremhæves meget stærkt bl. a. af Gjelsvik,¹ og det har sat sig dybe Spor i Reglerne om *prescription* efter *Common Law* og i de Regler om *prescription* paa Grundlag af *lost grant*, som i det attende og nittende Aarhundrede udvikledes i England. Selve den Omstændighed, at en Tilstand har bestaaet gennem en længere Aarrække, maa skabe en Formodning om, at Tilstanden har en lovlig Oprindelse,² og det karakteristiske for Hæv-

1. S. 372.

2. Se ogsaa om Hegnsplicht en Dom i J. U. 1857. 373: en saadan i en saa lang Tid bestaaende faktisk Tilstand skjønnes imidlertid saavel efter Sagens

den er da det, at efter den i Loven foreskrevne Tid Retten til Modbevis afskæres i Retssikkerhedens Interesse.³

For Udviklingen af Hævdsreglerne er det ikke uden Betydning at fremhæve det angivne Synspunkt, Hensyntagen til at sikre en lovlig erhvervet Ret. Hævden kan ikke uden videre henregnes til de ekstinktive Erhvervelser, men staar paa Grænsen mellem den kontraktlige Erhvervelse og Ekstinktion. Erkendelsen heraf kan bidrage til at nærme de ved Hævd erhvervede Servitutter til de kontraktlige særlig med Hensyn til Spørgsmaalet om Udstrækningen af den erhvervede Ret, hvorved man navnlig vil kunne modvirke den Stivhed, som let kan blive Følgen af Anvendelsen af Princippet: *quantum possessum, tantum præscriptum*.⁴

Efterhaanden som sikre Oplysninger om de Retsforhold, der er knyttet til de faste Ejendomme, kan faas gennem Tinglysningen og Kortlægningen, jo mindre er i og for sig Trangen til Hævdsregler; og Hævdens Anerkendelse bidrager i sig til at forringe den Sikkerhed, som tilsigtes opnaaet ad disse Veje. I vor Tid har derfor Hævd maattet vige for Rettigheder, der i god Tro er erhvervet ved tinglyst Aftale, og som ikke er forenelige med den ved Hævd vundne Ret. Herved er dog ikke enhver Ulempe ved Hævden i denne Henseende afhjulpet. Naar f. Eks. Opmaalingsarbejder foretages med stor Nøjagtighed, og et Kort udvisende Ejendommens Grænser tinglyses til Konstatering af Skel, vilde det i og for sig være ønskeligt, om denne Konstatering kunde blive afgørende i enhver Strid om Ejendomsgrænserne. Men her skyder Hævden ind og skaber Rettigheder, som efter Oprindelsens Karakter ikke straks registreres paa de paabudte Steder. Ud fra et Ordenssynspunkt maa en Hævd i Strid med Tingbog og Kort staa som en Pestilens, og den er da ogsaa udstødt af det tyske Grundbogssystem.

Det kan da ikke undre, at Spørgsmaalet om Opretholdelsen af vore karakteristiske Hævdsregler i nyere Tid har været sat under Diskussion. Det maa i Diskussionen dog bringes i Erindring, at Ordenshensyn kun har en begrænset Betydning, og tillægger man det for stor Betydning, kan det medføre betænkelige Konsekvenser. Al Kortlægnings og Registrerings Formaal er at give et Billede af Forholdene, som de er i

Natur som Lovgivningens Aand at maatte afgive tilstrækkelig Formodning for, at der til Grund for samme oprindelige har ligget en retsgyldig Forpligtelse.

3. Se nærmere Gale S. 191 ff., 215 ff.

4. Jfr. nfr. S. 209 ff.

Marken. Forandrer disse Forhold sig, vil en Ændring i Registreringen i alt Fald ofte stille sig som det mindre Onde. Oplyses det f. Eks., at en Vej er udlagt paa en anden Maade end den, hvorpaa den er angivet i de til Grund liggende Dokumenter og i Matrikulen, er det i Regelen lettere at rette Matrikulen end at flytte Vejen. Ganske vist kan det omvendte ogsaa være Tilfældet, f. Eks. ved en mindre Grænseoverskridelse; men ved en saadan volder manglende Berigtigelse næppe Betænkelighed. Alt taget i Betragtning synes der, efter at Tinglysningsloven har beskyttet den godtroende Erhverver af Rettigheder over fast Ejendom mod hævdvundne, utinglyste Rettigheder ikke at være fremført tilstrækkelige Grunde til at ændre Lovgivningens Regler om Hævd.⁵

Ikke enhver Servitut vil kunne erhverves ved Hævd, men kun en saadan Servitut, der involverer en Brug af fremmed Ejendom, jfr. D. L. 5-5-2. Paa negative Servitutter kan der ikke vindes Hævd. I Almindelighed antages dette at være en ren Selvfølge. Paa den blotte Omstændighed, at Naboen ikke i Hævdstid har raadet paa en given Maade, kan der ikke udledes nogen Ret. At han ikke har opført høj Bebyggelse, kan ikke skabe nogen Udsigtsret. Alligevel ser man f. Eks. i engelsk Ret, at negative Servitutter i et vist Omfang kan erhverves ved Hævd. Dersom Ejeren af Ejendom har raadet paa en saadan Maade, f. Eks. ved Opførelsen af en Bygning, at denne i større eller mindre Grad vilde blive unyttig for ham, hvis Naboen udøvede sædvanlig, lovlig Ejerraadighed, vindes der herved en saadan negativ Servitut, som tjener til Beskyttelse af den udøvede Raaden. Opfører han en Bygning i Skellet med Vinduer mod Naboens Grund, handler han derved lovligt, idet engelsk Ret savner en til D. L. 5-10-56 svarende Lovregel. Paa den anden Side er det Naboen uforment at spærre Udsigten fra Vinduerne med Mur eller Bygning, men har Bygningen staaet i Hævdstid, er der vundet Ret til Lysning.⁶ Afgrænsningen af Omraadet for Hævdserhvervelse paa negative Servitutter er naturligvis vanskelig. Ligesom Ret til Udsigt ikke kan erhverves ved Hævd, er tilsvarende antaget om Erhvervelse af fri Tilgang af Vindkraft til en Mølle; men derimod kan Hævd vindes paa Luftens frie Passage til et Ventilationsanlæg. Ligeledes kan der vindes Hævd paa Ret til Understøttelse fra Nabogrunden

5. Jfr. C. Bang i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1929-31, S. 111 ff.; medens Vinding Kruse stiller sig velvillig over for Ejendomshævd, E. R. S. 524, gør han sig til Talsmand for Afskaffelse af Servituthævd som »den klareste Ordning«, se E. R. S. 528, jfr. 546 f.

6. Gale S. 291 ff.

for Bygning eller andet Anlæg, ved hvis Bestaaen gennem Hævdstid Naboens afskæres fra selv at foretage Udgravning.⁷ De almindelige Hævdssynspunkter taler da ogsaa i nogen Grad for at hjemle en vis Hævd paa negative Servitutter. Naar dansk Praksis dog med Føje nægter saadan Servituthævd, turde Grunden navnlig være den, at Hævdsregelen, som den kendes i England, i for høj Grad prisgiver den Parts Interesser, imod hvem, den vindes. Da den hævdbende kun udøver sin Ret, kan han ikke foranledige Afbrydelse ad Rettens Vej, men alene ved faktiske Foranstaltninger paa sin Ejendom, der hyppigt kan blive ret kostbare.

Lige saa lidt som man ved Hævd kan erhverve Beskyttelse for en Tilstand paa egen Ejendom, der ikke krænker Naboens Ret, kan man vinde Hævd paa Bevarelsen af en blot faktisk Tilstand paa Naboens Ejendom. Selv om jeg paa mange Maader kan have Nytte og Gavn af en af min Nabo opført Mur, vil der kræves en direkte Brug af Muren, f. Eks. til Støtte for Bygning, for at Krav om Murens Bibeholdelse kan støttes paa Hævd. Ikke enhver Brug kommer dog i Betragtning. Brug til Støtte for Planter vil ikke gaa ud over, hvad i Regelen enhver Ejer tolererer, og saadan Villighed udelukker Hævd.⁸ Hvis der ikke gennem tyveaarig Brug er vundet Hævd paa Benyttelsen af Naboens Gavl som Endevæg for Hus, bør saadan Ret ej heller antages stiftet ved Alderstidshævd. Enten er Brugen synbar, eller der er ikke Tale om Brug.⁹

Den Brug, der begrundes Hævden, behøver dog ikke ubetinget være en Brug af fremmed Ejendom. Ogsaa Brug af egen Ejendom paa en Maade, som strider imod almindelige naboretlige Regler, vil kunne give

7. Gale S. 362 ff.. Om Hævd paa Lysning som rent negativ Servitut i ældre svensk Ret, se Bergman III S. 25 ff., 63 ff.. Som en Parallel kan henvises til Bestemmelsen i Jyske Lov 1. 57, jfr. D. L. 5-11-1 om Møller. Naar det forbydes at skade Møller, der har staaet af Alderstid, med Bagflod, synes der her nærmest at være Tale om Erhvervelse af en Servitut af rent negativt Indhold.

8. Jfr. nfr. S. 105 ff.

9. Se dog om en Forudsætning i modsat Retning U. f. R. 1908. 870. Resultatet synes saa meget mere paafaldende, som der udtrykkelig ved Dommen nægtes Ejeren af Gavlmuren Ret til at fordre selvstændig Gavl opført, saaledes at man frakender ham Adgang til at afbryde Alderstids-Hævd. Se ogsaa U. f. R. 1921. 578, ved hvilken Dom det statueredes, at der i hvert Fald ved Alderstidshævd var vundet Hævd paa Benyttelsen af Gavl som Endemur. Afgørelsen kunde i dette Tilfælde — hvis ikke ordinær Hævd forelaa — bedre støttes paa Overdragelsen i sin Tid fra begge Ejendommens fælles Ejer, jfr. foran S. 80 ff.

Anledning til Hævd, f. Eks. hvor Brugen bestaar i Opførelsen af en Bygning i Ejendomsskellet med Vinduer eller andre Aabninger umiddelbart ind mod Naboejendommen, jfr. D. L. 5-10-56. I slige Tilfælde er Hævdens Virkning meget beslægtet med de rent negative Servitutter. For Ejeren af Naboejendommen er den praktiske Betydning af Servitutten navnlig den, at han ikke selv maa bygge paa en Maade, hvorved han hindrer Lys og Luft Adgang til den ulovligt opførte Bygning. Paa den anden Side henregnes Lysningsservitutter og lignende Servitutter om udvidet Raadighed paa egen Ejendom almindeligt til de positive Servitutter, og om deres Erhvervelse ved Hævd er der ikke Tvivl.

Hævdstiden er for de positivt synbare Servitutter 20 Aar, jfr. D. L. 5-5-1.¹⁰ Skal Hævdstiden i givet Fald beregnes meget nøjagtigt, kan den tidligst begynde paa det Tidspunkt, da Arbejderne med Anbringelsen af Servitutindretninger er naaet saa vidt frem, at man af Anlægget kan erkende, hvilken Servitutbrug der herved indiceres. For usynbare Servitutter er Hævdstiden Alderstid.

Ved Alderstid forstaas¹¹ en saa lang Tid, som nulevende Menneskers Erindring rækker. Hvis derfor enkelte Vidner afgiver en Forklaring, hvorefter de kan erindre en ældre Tilstand forud for den hævdede Brug, falder Beviset for Alderstidsbrug uden Hensyn til Længden af den beviste Brug.¹² Det er derhos ikke tilstrækkeligt til at godtgøre Alderstids-hævd, at ingen kan erindre en Tilstand forud for Brugens Paabegyndelse; det positive Vidnesbyrd om Brugen maa tillige angaa en meget lang Aarrække, ca. 45-50 Aar; Vidnesbyrd om 40 Aars Brug vil i Regelen være utilstrækkeligt.¹³ Saafremt der foreligger dokumentariske Beviser ved Siden af Vidneforklaringer, f. Eks. gennem Matrikulskortet, der viser, at den Tilstand, der har muliggjort Servitutudøvelsen, har foreligget i endnu længere Tid, og Omstændighederne gør det sandsynligt, at Brugen ogsaa har været udøvet forud for Vidnernes Erindring, kan Kravene til den Tidsperiode, som Forklaringen dækker, nedsættes.¹⁴

10. Om denne Bestemmelses Begrænsning til de synbare Servitutter se foran S. 19 f.

11. Torp S. 510 f., E. R. S. 539, jfr. Frd. 29. Jan. 1770, der indeholder en autentisk Fortolkning af J. L. 1-46.

12. H. T. 1863. 812, U. f. R. 1876. 379, 1921. 675 med Note 1, 1926. 524.

13. Af Domme, hvor Vidneforklaringerne gaar 40 eller henimod 40 Aar tilbage i Tiden, kan henvises til J. U. 1860. 46, 303, 1861. 72, H. R. T. 1862. 627, J. U. 1869. 566, U. f. R. 1874. 923, 1876. 159, 1884. 512, 1909. 488. I J. U. 1866. 517 stilles positivt Krav om 50 Aar.

14. H. R. T. 1861. 138, jfr. U. f. R. 1875. 92, 1925. 217. Oplysninger om den forud

Hvis der omvendt ved Siden af de afgivne Vidneforklaringer foreligger Oplysninger om en anden ældre Tilstand, synes der at være en Tilbøjelighed til at stille yderligere Krav til Tidsperiodens Længde, saaledes at en Periode af henved 50 Aar ikke er nok.¹⁵ Bortset herfra er det imidlertid ikke til Hinder for Hævden, at en ældre Tilstand oplyses.¹⁶ I Regelen maa det være en Forudsætning for Hævden, at der ikke er Huller i Vidnernes Forklaringer. Hvis det kun er kortvarige Perioder, hvori de ikke har kendt den Tilstand, som Forklaringen angaar, vil dette dog ikke være til Hinder for Hævden, naar det er ganske usandsynligt, at den skulde have forandret sig.¹⁷

I Sønderjylland vil man ikke ved Hævdstidens Udbringelse kunne medregne Tiden fra Ikrafttræden af Bürgerliches Gesetzbuch den 1. Jan. 1900 til Tinglysningslovens Ikrafttræden den 1. Apr. 1927, idet dog dansk Rets Regler om Frihedshævd har været gældende fra 1. Jan. 1922,¹⁸ medmindre Sagen angaar Hævd paa en Ret, der var indtegnet i Grundbogen eller Forhold, der ved B. G. B. var henlagt under Partikulærlovgivningen.¹⁹

Ikke sjældent vil der kunne opstaa Tvist om, hvorvidt en i Hævdstid udøvet Raaden over fremmed Ejendom er af en saadan Beskaffenhed, at Ejendomshævd kan vindes, eller den — eventuelt dog først gennem Alderstid — kan begrunde en Servitut. Afgørende for, om Ejendomshævd er vundet, maa i første Række være Karakteren af den saaledes udøvede Raaden. Denne maa have haft en almindelig Karakter, d. v. s. Ejendommen maa være udnyttet paa alle de Maader, hvorpaa det efter de stedlige Forhold maatte findes naturligt.²⁰ Er der tillige af

for Vidnernes Erindring liggende Periode har ogsaa haft Betydning for Afgørelsen i U. f. R. 1918. 175, jfr. Note S. 191. Dersom det antages, at Hævd ikke mere kan vindes paa Fiskeri, jfr. S. 118 Note 117, er Afgørelsen i U. f. R. 1918. 175 næsten udelukkende bygget paa dokumentariske Oplysninger. Disse var til Gengæld ret afgørende, idet en Højesteretsdom af 1773 havde fastslaaet, at Alderstidshævd dengang var vundet. Der er derfor snarere Tale om Bevis for Adkomst end Bevis for Hævd.

15. H. R. T. 1862. 740, J. U. 1866. 900.

16. Jfr. f. Eks. U. f. R. 1883. 688, 1887. 1044.

17. U. f. R. 1887. 1044. Om Betydningen af modstridende Vidneforklaringer se U. f. R. 1917. 186.

18. Lov Nr. 259 af 28. Juni 1920 § 10, 2det Stk., U. f. R. 1933. 748, 1937. 589.

19. U. f. R. 1927. 204.

20. Jfr. herved J. U. 1852. 553, U. f. R. 1872. 739, 1874. 923, 1877. 113, 1878. 556, 1887. 406, 1899. 668, 1913. 891, 1919. 340, 1923. 331 (Denne Dom synes af tvivlsom Rigtighed), 1932. 507, 692, 1933. 92, 1934. 1090.

Ejeren udøvet nogen Raadighed, synes Domstolene ganske utilbøjelige til at ville tilkende den hævdeende Ejendomsret med den Begrænsning, der maatte følge af Ejerens Brug, idet en endog meget begrænset Brug fra Ejerens Side anføres som Argument imod Muligheden af Ejendoms-hævd.²¹ Hvor Ejeren ikke selv har udøvet nogen Raadighed, tages det i Betragtning, hvorvidt han efter Forholdene havde Anledning dertil.²² Selv om det ikke er afgørende,²³ synes det i Tvivlstilfælde at kunne have Betydning, af hvem Ejendomsskatten er betalt. Hvis et meget be- grænset Areal er anvendt til en Brug, der i og for sig hindrer Ejerens Benyttelse, maa Formodningen vel være for, at der kun er vundet Hævd paa Anbringelsen af en Servitutindretning.²⁴ Naar fælles Hegn er sat om en bebygget Beboelsesejendom ved Siden af det rette Skel, er det antaget, at der ikke derudover fordres Dokumentation for Afbenyttelse af Strimmelen mellem Hegn og Skel.²⁵ Imod denne Løsning kan det an- føres, at vel Grundopmaaling, men ikke Hegnssætning i vore Dage sker med ret stor Nøjagtighed. Hævden vil derfor i betydelig Udstrækning spille det stedfundne Opmaalingsarbejde, uden at Ejeren kan have haft nogen berettiget Forventning om, at hans Ejerraadighed gik netop til Hegnet.²⁶ Afgørende for Dommens Resultat har det maaske været, at der i hvert Fald maatte være vundet Hævd paa Hegnets Bibeholdelse paa det Sted, hvor det engang var anbragt. At tillade en Ejer at kræve gammelt Hegn flyttet, blot fordi det ikke staar i det oprindelige Skel, vilde aabne Plads for Chicane. Hvor iøvrigt Hegn er anbragt i nogen Afstand fra det rigtige Skel, maa det til Grænseforskydning kræves, at der er udøvet en Ejendomsraaden ind til Hegnet. Dersom Skel, Grøft eller lignende i sin Helhed oplyses at være anbragt paa den ene Ejen- doms Grund, vil dog Naboens Raadighed indtil Midtlinien kunne for- rykke Skellet.²⁷

Afgrænsningen mellem de positivt synbare Servitutter og de usyn- bare volder i Praksis nogen Vanskelighed, der dels refererer sig til Spørgsmaalet, om Brugen giver sig til Kende gennem en særlig Indret-

21. Jfr. Algreen-Ussing S. 421 f., U. f. R. 1872. 739, 1932. 507, 1933. 92.

22. J. U. 1852. 553, U. f. R. 1919. 340, jfr. 1918. 53 med Note.

23. Se f. Eks. U. f. R. 1932. 507.

24. Se H. R. T. 1866. 206. Hvor en Bygning rager ind paa fremmed Grund, er Formodningen naturligvis for Ejendomsraaden U. f. R. 1870. 639.

25. U. f. R. 1942. 32; Dommen i U. f. R. 1927. 1066 skyldes antagelig den be- staaende Usikkerhed om, hvor Hegnet gennem Tiderne havde staaet.

26. Se Tidsskr. for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1942 S. 306 ff.

27. Jfr. U. f. R. 1927. 553, 1935. 276.

ning, dels til Spørgsmaalet, i hvilket Omfang den foreliggende Servitutindretning dækker en akcessorisk, diskontinuerlig Brug. I sidstnævnte Henseende gælder det, at blot der foreligger en Servitutindretning, omfatter Hævd ikke alene den fortsatte Bibeholdelse og umiddelbare Brug af denne, men tillige den yderligere akcessoriske Brug, som er det naturlige Supplement til denne.²⁸ Er der anbragt en Laage i et Plankeværk ind til Naboens Ejendom, hvorigennem Færdsel ud til Vej har fundet Sted, kan der hævdes Færdselsret ved ordinær 20 Aars Hævd.²⁹ Ud fra det angivne Synspunkt maa det forklares, at Færdselsret ad en Vej f. Eks. ud til offentlig Vej i sin Helhed kan vindes ved ordinær Hævd, skønt kun en Del af Vejen foreligger som en af Hensyn til den herskende Ejendom anbragt synbar Indretning.³⁰ Den blotte Tilstedeværelse af en Laage i 20 Aar kan paa den anden Side ikke give Ret til Færdsel, hvis Laagen ikke faktisk har været benyttet hertil og ikke til anden Færdsel end den hidtidige.³¹ At en Fabrik har eksisteret i over 20 Aar, skaber ikke Hævd paa Røgudsendelse eller lign.; her mangler den nødvendige nøje Sammenhæng mellem Indretningen og dens Benyttelse til

28. Uagtet det er fransk Rets Regler om Hævd, der har givet Ørsted Anledning til at opstille Synbarhedskriteriet, er der dog ikke Tale om en slavisk Overførelse af Code civil's Begreber. For at en Servitut skal erhverves ved 30 Aars Hævd, kræves baade *apparence*, der væsentlig svarer til Synbarhed, jfr. dog nfr. S. 104 Note 56, men tillige *continuité*, d. v. s. at Udøvelse af Servituten sker uden *faits actuels d'homme*. Medens saaledes Tagdryp er vedvarende, kan der ikke vindes Hævd paa en Færdselsret, selv om den giver sig til Kende ved varige Indretninger, Planiol S. 832 ff., 885 ff. Baade Kravet om *apparence* og *continuité* underkastes en haard Kritik l. c. S. 887 ff., og de strenge Hævdsregler har ført til en stærk Udvidelse af Ejendoms-hævden ved Antagelsen af en Medejendomsret som Følge af diskontinuerlig Brug, l. c. S. 889 f.

29. Algreen-Ussing S. 470 ff., der henleder Opmærksomheden paa den Usikkerhed i Henseende til Færdselsrettens nærmere Omfang, der er en Følge af, at Færdselsretningen ikke giver sig til Kende ved det synlige Anlæg. U. f. R. 1877. 868, 1897. 507, 1898. 753, 1911. 101. Ved Afgørelsen i U. f. R. 1872. 861 savnedes antagelig Oplysning om Karakteren af den stedfundne Færdsel, jfr. dog Noten, der synes at anse det for afgørende, at der ikke kunde paavises en Sti paa den tjenende Ejendom. Hvor der fandtes en Sti til en Kilde til udelukkende Benyttelse for Naboen, der hentede Vand ved Kilden, var ordinær Hævd tilstrækkelig, J. U. VII. 771.

30. U. f. R. 1894. 1232, 1909. 440, 1914. 60; disse Domme er efter det anførte i Overensstemmelse med hidtil antagne Grundsætninger for Hævd paa synbare Servitutter og kan ikke — som antaget af Vinding Kruse E. R. S. 543 — anses som stridende med denne Lære.

31. Jfr. U. f. R. 1911. 101 med Hensyn til den ene i Sagen omhandlede Laage.

Skade for Naboer.³² Derimod giver Anbringelsen af en Bygning mod Nabogrunden Anledning til en Tagdrypsservitut, selv om ingen særlig Indretning ved Taget viser hen hertil.³³

Til 20 Aars Servituthævd er det naturligvis ikke tilstrækkeligt, at en Tilstand paa den tjenende Ejendom paa naturlig Maade har muliggjort en Brug. En Færdselsret kan derfor ikke støttes paa 20 Aars Hævd, alene fordi Færdselen er foregaaet gennem en Aabning i Hegn eller Dige; men det maa gøres antageligt, at Aabningen er tilvejebragt netop for at lette denne Færdsel.³⁴ At Veje over to Naboejendomme er forbundne, er ikke anset som tilstrækkeligt Indicium for Indretning til Fordel for den ene eller den anden Ejendom, medmindre Forbindelsen giver sig til Kende gennem en Bro, en Aabning i Hegn eller lignende.³⁵ Selv om der endelig foreligger en Indretning, f. Eks. en Laage mellem to Ejendomme, der benyttes til Gennemgang, vil tyve Aars Hævd maa-ske være utilstrækkelig, hvis det dokumenteres, at Anbringelsen er sket af tilfældige Aarsager, f. Eks. medens Ejendommen var i fælles Eje.³⁶ Retten til Fiskeri gennem en varig Indretning som en Aale- eller Laksegaard vil kunne vindes ved 20 Aars Hævd; dog vil en udelukkende Ret til Fiskeri inden for et vist Omraade kun kunne vindes i Alderstid.³⁷

At en Brug af en saadan afbrudt Karakter, som kan føre til Servitutstiftelse ved Udøvelse i Alderstid, har efterladt sig synlige Spor paa den tjenende Ejendom, gør ikke Bestemmelsen i D. L. 5-5-2 anvendelig. En Sti eller et Vejspor er ikke i sig selv en synbar Indretning, i Særdeleshed ikke, naar Stien eller Vejen forsvinder ved Overpløjning og bestandig dannes paany.³⁸

32. U. f. R. 1890. 141.

33. J. U. I. 93.

34. Se hertil U. f. R. 1882. 419, 1884. 1131, 1918. 429, men urigtig J. U. 1856. 290; 20 Aars Hævd paa Brønd udelukket, da det ikke var godtgjort, at den var gravet for Naboens Skyld, U. f. R. 1926. 524.

35. J. U. 1860. 46, en Vejs Retning kan gøre den synbar J. U. IV. 902.

36. Herimod dog V. L. T. 1932. 364, 20 Aars Hævd kunde vindes paa Areal, der hørte til aflagt offentlig Vejstykke.

37. Torp S. 200 f., U. f. R. 1869. 120, 1883. 592, 1886. 1220, smh. med Schl. II 112, H. R. T. 1858. 406, J. U. 1858. 204.

38. U. f. R. 1886. 201, 1887. 1044, 1917. 186; at Hævd paa Sti kan vindes i 20 Aar, naar Stien er anlagt med Færdsel for Øje, fremgaar af U. f. R. 1921. 668. Dæmning, der var uegnet til Opstemning paa Grund af Forfald, ej synbar Servitutbrug, U. f. R. 1872. 357. I Dommene refereres i Regelen til det her anførte ved Bemærkningen »efter hvad der er oplyst om Vejens el. Stiens Beskaffenhed« eller lignende.

Ordinær Hævd kan kun vindes paa en bestandig Indretning. At en Roekule igennem 20 Aar hvert Aar om Vinteren havde været anbragt paa Naboens Grund, kunde derfor ikke stifte nogen Ret.³⁹

Undertiden siges det, at ordinær Hævd er udelukket, naar Servitutindretningen tillige har været benyttet af den tjenende Ejendoms Ejer eller andre, f. Eks. naar det i en Dom anføres, at en Vej ikke har været i Sagsøgerens »udelukkende Besiddelse«.⁴⁰ Dette er dog næppe træffende, idet det kun kan kræves, at Servitutindretningen er anbragt ogsaa af Hensyn til den Part, som paastaar Hævdserhvervelse. Denne Problemstilling fremgaar klart af ældre Domme.⁴¹ Hvor en Gaardsplads øjensynligt var anbragt til fælles Brug for to Ejendomme, hvilket fremgik af Bygningernes Placering, men dog udelukkende laa paa den ene Ejendoms Grund, kunde en Brugsret for den anden Ejendom saaledes vindes ved 20 Aars Hævd.⁴² Hvor en Vej over en fast Ejendom benyttes foruden af andre tillige af Ejeren, vil det ganske paahvile den, der paastaar at have vundet Hævd, at bevise, at Vejen er anlagt ogsaa for hans Skyld, og dette Bevis vil ofte være vanskeligt at føre. Hvor det er oplyst, at en Vej er eneste Adgangsvej til Sagsøgerens Ejendom, kan der være særlig Grund til at antage, at Vejen er anlagt eller bl. a. er anlagt for Sagsøgerens Skyld.⁴³

Benyttes Servitutindretningen vel ikke af Ejendommens Ejer, men af flere Naboer, maa det ligeledes af den, der paastaar at have vundet Hævd ved 20 Aars Brug, gøres antageligt, at Anbringelsen er sket udelukkende eller dog tillige for hans Skyld. Hvis f. Eks. en Person har faaet anlagt en Brønd paa fremmed Ejendom, vil vel han selv, men ikke andre Naboer ved at benytte Brønden i tyve Aar have vundet Hævd paa Brugen.⁴⁴

39. U. f. R. 1915. 88, jfr. J. U. IV. 246. Hvis en bestandig Indretning, f. Eks. en Dæmning, jævnlig volder Overskridelse af naboretlige Beføjelser, f. Eks. Oversvømmelse, kan Hævd formentlig vindes i 20 Aar, jfr. herved H. R. T. 1864. 852.

40. U. f. R. 1875. 92, 1876. 289, jfr. ogsaa U. f. R. 1886. 201, 1896. 792; Afgørelsen i U. f. R. 1918. 429, der vistnok af andre Grunde er rigtig, indeholder en for kategorisk Udtalelse om, at en Vejret ikke kunde være hævdet som synbar Servitut, fordi Vejen ogsaa benyttedes af anden Lodsejer.

41. Se f. Eks. J. U. 1857. 364, 1860. 46, 618.

42. U. f. R. 1939. 630.

43. Jfr. J. U. 1856. 290, V. L. T. 1938. 337, jfr. U. f. R. 1909. 440; afgørende for Dommen i U. f. R. 1915. 589, der angik en Kirkes Ret til Vej, blev bl. a. ogsaa, at Vejen ikke fandtes anlagt som Kirkevej, men som Markvej.

44. Jfr. herved U. f. R. 1941. 746, en Vej, der til Færdsel til Fods brugtes af

Til gyldig vundet Hævd maa det kræves, at det er væsentlig samme Raadighed, som er udøvet i Hævdstid.⁴⁵ Spørgsmaalet, om en Afvigelse i Henseende til Brugen er saa væsentlig, at Hævd er udelukket, opstaar oftest med Hensyn til Vejrettigheder. Det ledende Synspunkt for Afgørelsen maa formentlig være det, at Afvigelserne bliver uden Betydning, naar det med Rimelighed kunde antages, at Brugen — trods Afvigelserne — naturligt kunde have været hjemlet ved et fælles Retsgrundlag, dersom et saadant kunde have været paavist. Ved Bedømmelsen heraf maa Hensyn tages til de Regler, der kan opstilles om Servitutters Indhold. Er Servitutten — som f. Eks. en Færdsel fra en Landejendom til en til Ejendommen hørende Englod — af den Art, at Udøvelsen er nøje bundet til Formaålet med Stiftelsen, vil Hævd ikke være vundet, naar i en Del af Hævdstiden Færdselen er sket til en Lod, som nu er afhændet, og i en Del af Hævdstiden til en anden senere indkøbt Lod, omend Brugen fremtræder som uforandret.⁴⁶ Fremtræder Servitutten som en Færdsel for ethvert Formaal, vil det omvendt være uden Betydning, om Øjemedet delvis er forandret. Mindre Afvigelser i Henseende til Stedet, hvor Færdselen har fundet Sted, er ordentligvis uden Betydning,⁴⁷ men Afvigelserne kan være saa betydningsfulde, at Hævd er udelukket.⁴⁸ Har Brugen i Løbet af Hævdstiden haft forskelligt Omfang, vil Hævd almindeligvis kun være vundet paa den mindre Brug. Oplyses det saaledes, at den Vej, som Hævden angaar, er udvidet eller indskrænket i Løbet af Hævdstiden, er Hævd kun vundet paa den mindre Ret. Oplyses det, at et Vindue mod Naboskel er forandret i Løbet af Hævdstiden, vil det bero paa Forholdene, om der derved er sket en Forøgelse eller væsentlig Forandring af den Naboejendommen forvoldte Raadighedsindskrænkning. Den blotte Forøgelse eller Flytning i sig selv

flere, fremtraadte dog som Kørevej for en enkelt Lodsejer; se ogsaa U. f. R. 1921. 668, V. L. T. 1932. 364.

45. Algreen-Ussing S. 184 ff., Torp S. 508, 512.

46. Jfr. U. f. R. 1875. 1019.

47. Jur. Maanedsskr. I. 31, U. f. R. 1868. 467, 1875. 1127, 1876. 153, 1883. 688, 1892. 363, 1908. 568. I Dommen fra 1908 anses Hævden for vunden i Overensstemmelse med den senest i en Aarrække stedfundne Brug.

48. H. R. T. 1863. 811, J. U. 1865. 123, U. f. R. 1916. 835, 1932. 302; ret streng er U. f. R. 1877. 621 ad Nr. 3, forsaavidt som det antages, at Ombytning af en Tagrende med en anden med en noget anden Form og Placering var til Hinder for Hævd. Dersom Forandring er sket i Forstaaelse med Ejeren af den Ejendom, over hvilken Hævd paastaas vundet, maa de almindelige Synspunkter modificeres til Fordel for Hævden, jfr. den nævnte Dom ad Nr. 4 samt de S. 239 f. anførte Synspunkter.

udelukker ikke, at Raadigheden tages som en Enhed.⁴⁹ Har Hævdbrugen skiftevis fundet Sted over Parceller hørende til forskellige Ejendomme, maa Hævd være udelukket.⁵⁰

Hævdbrugen maa tillige have haft en stadig Karakter gennem hele Hævdstiden.⁵¹ Kravet herom er klarest for de positivt synbare Servitutter, hvor den Indretning, som tjener Servitutten, maa have eksisteret i det væsentlige uafbrudt i 20 Aar. Naturligvis kommer ikke i Betragtning Afbrydelser, der alene skyldes Reparation eller Ombytning af Servitutindretningen eller lignende tilfældige Aarsager.⁵² End ikke Hindringer for Servitudøvelsen, der træffes af Ejeren af den herskende Ejendom, vil udelukke, at Hævden løber videre, hvis de er af en ganske kortvarig Natur.

For de usynbare Servitutters Vedkommende er Brugen ifølge Sagens Natur af en intermitterende Karakter, og Kravet om Stadighed i Udøvelsen har derfor en ganske anden Beskaffenhed. Har Udøvelsen gennem visse Perioder været hindret, gælder vel tilsvarende som om de synbare Servitutter. Iøvrigt maa der kræves en vis Hyppighed og Regelmæssighed i Udøvelsen. Kravene herom kan imidlertid variere meget under Hensyn til de Behov, som fyldestgøres gennem Brugen.⁵³ For at begrunde en almindelig Ret til Færdsel, maa Brugen f. Eks. have haft en meget regelmæssig Karakter. Hævd kan imidlertid ogsaa vindes paa Brug, hvortil Behov kun haves fra Tid til anden, f. Eks. paa Færdsel til en Eng i Højbjergningstiden eller endog Færdsel i de Vintre, hvor Søen er tillagt.⁵⁴ Ved saadan Hævd vil det kræves, at Brugen har fundet Sted, saa ofte Behov derfor har foreligget.

49. Saaledes Gjelsvik S. 496 f. Om Afbrydelse paa Grund af Flytning U. f. R. 1867. 746. At der ikke kan vindes Hævd paa Retten til i Almindelighed at have Facade med Vinduer mod en Vej, er klart, jfr. Overrettens Dom i U. f. R. 1885. 1148, der af andre Grunde ændredes ved Højesteret.

50. U. f. R. 1884. 1131.

51. Algreen-Ussing S. 180 ff.

52. Dersom en Bygning, hvorpaa der er anbragt Aabninger i Strid med D. L. 5-10-56, nedbrænder, men straks genopføres i uforandret Skikkelse, vil Algreen-Ussing S. 184 dog anse Hævden for afbrudt, hvilket synes unaturligt.

53. U. f. R. 1874. 1012, 1875. 159, 1881. 561, 1896. 759, 1899. 622, 1900. 236, 1908. 337, 1917. 866, 1921. 447; hvor det er sandsynliggjort, at Vej er udlagt ved Udskeftningen, synes Kravene til regelmæssig Brug at kunne sænkes, U. f. R. 1908. 568.

54. U. f. R. 1876. 153. Dommen i U. f. R. 1906. 240 statuerer Hævd paa Brug af og Færdsel dels til et Vandhul, der benyttedes regelmæssigt, dels til et andet, der anvendtes, naar det første var udtørret.

Uafgjort i Praxis er Spørgsmaalet, om en Hævd paa en Servitut forudsætter, at Hævdsudøvelsen har lagt sig saaledes for Dagen, at Ejeren har haft Anledning til at skride ind derimod. Oplyses det, at Udøvelsen er iværksat bag Ejersens Ryg, f. Eks. ved Nedlæggelse af en Rørledning ved Nattetid, taler intet afgørende Hensyn til Fordel for Hævden. Det synes da rigtigt at antage, at de subjektive Betingelser for Hævd ikke er til Stede.⁵⁵ Iøvrigt maa det vel antages, at Muligheden for, at Udøvelsen i sin Tid er iværksat med Ejersens Tilladelse, taler for at tilstede Hævd, selv om Udøvelsen ikke lægger sig for Dagen, og en senere Ejer ikke har haft nogen Anledning til at iværksætte Afbrydelse af Hævden.⁵⁶ Herved maa ogsaa erindres, at en i sig aabenbar Servitutbrug ofte først kan erkendes som saadan, naar Ejendomsgrænsen opmaales. Dette udelukker imidlertid ikke Hævd.

Er det Brugerens af fast Ejendom, som har udøvet Hævdsraaden, kommer den vundne Hævd ikke blot ham selv til Gode, men ogsaa efter Brugsforholdets Ophør Ejeren.⁵⁷ Paa tilsvarende Maade gælder vunden Hævd ikke blot imod Besiddelsen af den tjenende Ejendom, men tillige mod Ejeren, selv om han er ubekendt med Servitutbrugen.⁵⁸

En paabegyndt Hævdsudøvelse afbrydes ved Afbrydelse i Raadigheden.⁵⁹ For saa vidt kan det siges, at Hævd ikke kan vindes, fordi den dertil fornødne Stadighed i Udøvelsen mangler. En særlig Opmærksomhed maa man imidlertid skænke den Afbrydelse, som skyldes Handlinger foretagne af den tjenende Ejendoms Ejer, f. Eks. Afspærring af Vej, ad hvilken Færdsel finder Sted. Hvis ikke saadan Afspærring sker i rent forbigaaende Øjemed, f. Eks. af Hensyn til Vejens Istandsættelse eller Nedlægning af Rørledninger,⁶⁰ maa den medføre en Standsning i Hævden. Hvor en Foranstaltning tydeligt fremtræder med det Formaal at standse Servitutudøvelsen, afbrydes Hævden, selv om Standsningen er af kortere Varighed, medmindre Standsningens Ophør skyldes Brugerens Indsigelse.⁶¹ Ikke sjældent benytter en Vejejer Af-

55. E. R. S. 559. Efter romersk Ret kunde Hævd ikke vindes, naar Brugen skete *clam* eller *vi*, hvilket stadig gælder efter fransk og engelsk Ret, Planiol S. 892, Gale S. 229 ff.

56. Jfr. Gram S. 467, Matzen S. 418 f., Torp S. 505, men Algreen-Ussing S. 165 ff. Efter fransk Ret kræves *apparence* i Betydningen Synlighed, Planiol S. 835.

57. Algreen-Ussing S. 174 ff.

58. Om Forholdet til Indehaveren af Panteret se nfr. S. 106.

59. Torp S. 508, E. R. S. 560 ff.

60. U. f. R. 1883. 688.

61. U. f. R. 1872. 779.

laasning af Led paa enkelte Dage til at sikre sig imod, at der vindes Hævd paa Færdsel ad Vejen.⁶² Hvis Vejen tilsaas eller opløjes, vil dette imidlertid ikke — selv om det kan vanskeliggøre Færdselen — bevirke en Afbrydelse af Hævden, dersom Brugen dog fortsætter som hidtil.⁶³ For en synbar Servituts Vedkommende kan det ikke antages, at en Standsning i Udnyttelsen af Servitutindretningen bevirker en Afbrydelse, selv om dette maatte skyldes, at Servitutindretningen midlertidig er blevet ubrugbar, f. Eks. hvis en Rørledning er blevet tilstoppet.⁶⁴ Servitutindretningen kan dog være gaaet saaledes i Forfald, at dens Opretholdelse ikke mere fremtræder som en Raadighedsudøvelse, og hermed maa Hævden være afbrudt.

En Afbrydelse finder ogsaa Sted, naar Raadigheden mister de til Hævdsudøvelse hørende Egenskaber, f. Eks. derved at begge Ejendomme for en Tid kommer under samme Ejer, jfr. dog nfr. S. 122, eller ved at det anerkendes, at Raadigheden udøves som en Villighed.

Endelig vil Hævden afbrydes ved Paatale til Tinge, jfr. D. L. 5-5-1. En saadan Paatale vil navnlig kunne ske ved Forkyndelse af Stævning eller Forligsklage eller ved Nedlæggelse af Forbud. Uagtet det ikke tydeligt fremgaar af Loven, at Paatalen skal gennemføres til Dom, synes dette dog at maatte være en Følge af, at en udenretlig Protest ikke er tilstrækkelig til Afbrydelsen.⁶⁵ Føres Sagen ikke igennem til Dom, bliver Paatalen derfor virkningsløs; efter Dom, der gaar Brugerens imod, vil imidlertid en ny Hævdsperiode begynde at løbe fra Dommens Dato. Ved Udskiftningen antages det undertiden, at der er sket en saadan Forandring af de bestaaende Ejendomsforhold, at løbende Hævd er afbrudt, og at derfor en forud for Udskiftningen stedfunden Brug ikke kan sammenlægges med senere Brug.⁶⁶

Under de samme Betingelser, hvorunder en Servitut kan stiftes ved Hævd, vil en bestaaende Servitut kunne undergaa Forandring ved Hævd saavel i Henseende til Omfang som til Udøvelsesmaade.⁶⁷

Med Støtte af Slutningsbestemmelsen i D. L. 5-5-2 antages det, at en Servitutudøvelse, der finder Sted i Henhold til et meddelt Samtykke,

62. Jfr. herved U. f. R. 1913. 173.

63. J. U. 1871. 360, U. f. R. 1882. 394, 1883. 688.

64. Ved Dommen i U. f. R. 1867. 746 antages, at indvendig Spærring for Udsigt fra et Vindue, der ikke var foranlediget ved nogen Indskriden fra Naboens, ikke afbrød Hævd paa Lysning.

65. Torp S. 414 f., E. R. S. 562.

66. J. U. 1858. 453.

67. Algreen-Ussing S. 169 ff.

ikke kan give Anledning til Hævdserhvervelse ud over den i Henhold til Aftalen skabte Ret.⁶⁸ Undertiden finder man Regelen udtrykt paa den Maade, at Hævd ikke har kunnet vindes, fordi Servitutudøvelsen er sket med Samtykke af Ejeren af den tjenende Ejendom,⁶⁹ men en saadan Udtryksmaade er ikke korrekt. Ogsaa den Raadighed, der sker med Ejerens Samtykke, giver Anledning til Hævd. Dette gælder ikke blot, hvor Samtykket har været ugyldigt, men tillige hvor det var gyldigt. I sidste Tilfælde foretrækker den servitutberettigede ganske vist i Regelen at paaberaabe sig sin Adkomst, men det vil dog kunne have Betydning, at Hævd paaberaabes ved Siden af Adkomst, hvor der kunde være nogen Tvivl om denne.⁷⁰ Hvis en Ret oprindelig er stiftet ved Aftale og senere bekræftet ved Hævd, synes Retten dermed at have opnaaet den i T. L. § 26 omhandlede stærkere Modstandskraft over for Aftaler og Retsfølgning. En modsat Opfattelse vilde medføre, at den gennem Hævdstid erhvervede Retsbeskyttelse blev større, naar Oprindelsen ikke kunde oplyses, end naar Berettigelsen dokumenteredes ved Henviisning til Aftalen. Dette Resultat vilde være særlig urimeligt, naar man ser hen til, at det netop er en af Hævdens Hovedopgaver at understøtte lovlig stiftede Rettigheder. For saa vidt angaar Rettigheder, der inden 1. April 1927 er lovligt hævdede, maa disse være beskyttede uden Tinglysning, uden Hensyn til, om Retten oprindelig kan føres tilbage til en Aftale, jfr. T. L. § 52 som ændret ved Lov af 31. Marts 1937. Kun i en enkelt Retning maa man nægte den, der udøver en kontraktlig Servitut, Adgang til i Stedet for Adkomst at paaberaabe sig Hævd. 20 Aars Brug bør ikke forrykke Ejendomsbyrdernes indbyrdes Prioritetsstilling, og Hævd paa en ved Aftale stiftet Servitut kan ikke give Servitutten Fortrin for ældre Panterettigheder.⁷¹ Og dersom Tiden efter Indgaaelsen af Aftale om Servitutbrug ikke er tilstrækkelig til Udbringelse af Hævdstiden, vil Perioden forud for Aftalen ikke kunne medregnes.⁷²

68. Jfr. herved Torp S. 504 f.

69. J. U. 1860. 618: »Til en Erhvervelse ved Hævd maatte det nemlig udfordres, at Udøvelsen af Vejretten i Hævdperioden havde været støttet paa og begrundet i en virkelig Hævdsbesiddelse, eller med andre Ord at Hovedcitanten i Hævdperioden havde udøvet Servitutten som en selvstændig, hans Ejendom tilkommende Ret uafhængig af nogen Overenskomst med eller Tilladelse fra Besidderen - - -«; jfr. ogsaa J. U. 1849. 187.

70. U. f. R. 1878. 535, 1921. 668, jfr. U. f. R. 1882. 1097.

71. Se dog Algreen-Ussing S. 199 f.

72. U. f. R. 1916. 406.

At Hævd, der vindes ved Servitutudøvelse i Overensstemmelse med et fra Ejeren af den tjenende Ejendom modtaget Tilsagn, ikke kan gaa ud over dette, faar saaledes ingen Betydning, naar Tilsagnet gaar ud paa Stiftelsen af en stedsevarende Servitut, men saa meget mere, hvor Tilsagnet er tidsbegrænset eller betinget. Er dette Tilfældet, ophører Servitutberettigelsen uden videre med Udløbet af den fastsatte Tid eller ved, at Betingelsen for Udøvelsen ikke mere foreligger, uden Hensyn til, at Brugen har vedvaret i Hævdstid. Hvor derfor en Servitut, f. Eks. en Ret til Færdsel, er indrømmet en Ejer af fast Ejendom alene for hans Besiddelsestid, vil senere Ejere af den servitutberettigedes Ejendom ikke kunne paaberaabe sig hans Servitutudøvelse. Dersom de fortsætter Brugen, vil de ganske vist nu kunne vinde Hævd paa en ny Ret, fordi Brugen ikke mere sker i Overensstemmelse med det givne Tilsagn, men de kan ikke til Udbringelsen af Hævdstiden medregne den Tid, hvori Udøvelsen skete overenskomstmæssigt.⁷³

Hvis en Tilladelse til Brug af fremmed Ejendom er givet indtil videre, eller indtil Ejeren af den tjenende Ejendom tilkendegiver andet, og den berettigedes Stilling saaledes er ganske prekær, bliver der ikke Spørgsmaal om Erhvervelse af en Ret ved Hævd.⁷⁴ Hvor det paastaas, at Servitutraaden er udøvet med Samtykke af Ejeren af den tjenende Ejendom, bestaar den praktiske Vanskelighed ofte i at afgøre, hvorvidt Tilladelsen har været prekær eller har haft et videregaaende Indhold. Det kan vistnok siges, at det paahviler den, der vil bestride Servitutbrugens Lovlighed at godtgøre, at Servitutudøvelsen er sket ifølge Tilsagn eller Tilladelse, og at Forpligtelsen kun var paataget indtil videre.⁷⁵ Den Maade, hvorpaa Brugen i det hele fremtræder, kan ogsaa vise dette.⁷⁶ Hvis det oplyses, at de tidligere Ejere af de Ejendomme,

73. U. f. R. 1921. 550; saaledes maa formentlig ogsaa Afgørelsen i U. f. R. 1898. 314 forstaaes.

74. U. f. R. 1868. 137; om et Tilfælde, hvor Tilladelse var givet til Anbringelse af Vindue indtil videre, men det anbragte Vindue ikke ganske var i Overensstemmelse med den givne Tilladelse U. f. R. 1887. 686, jfr. om Overskridelse af Færdselsret U. f. R. 1905 A. 531. Undertiden forekommer i et Dokument, der giver Tilladelse til indtil videre at udøve Servitutbrug, udtrykkelig Bestemmelse om, at Hævd ikke skal kunne vindes. Da Hævdsreglerne maa være præceptive, synes denne Side af Aftalen at maatte være uden selvstændig Betydning, jfr. U. f. R. 1876. 341, men dog Algreen-Ussing S. 172 f. 75. J. U. 1856. 290, U. f. R. 1875. 92, men om Tilladelse til Brug af Vejareal J. U. 1870. 902.

76. U. f. R. 1876. 289, 1884. 158, 1900. 236. Meget vidt i denne Retning synes fransk Ret at gaa. »Les juges du fait apprécient souverainement si les actes

hvis Forhold Striden angaar, har været nært beslægtede, kan dette vække Formodning om, at der har foreligget et ikke for Fremtiden forbindende Samtykke.⁷⁷ Afgørende i denne Retning vil det være, dersom det oplyses, at der Gang paa Gang er indhentet nyt Samtykke.⁷⁸ Særlig paa Landet er det almindeligt at fordre, at Naboer, der f. Eks. har Tilladelse til Brug af Vej, periodisk maa søge Tilladelsen fornyet, saaledes at det fremdeles fremtræder som klart, at der ikke er tilsagt nogen bestandig Ret. Ikke sjældent giver en Servitutbrugs kontraktsmæssige Natur sig til Kende derved, at der af den servitutberettigede svares et Vederlag,⁷⁹ eller at han dog i Forhold til sin Brug yder Tilskud til Servitutindretningens Vedligeholdelse, idet han f. Eks. svarer Vejbidrag eller deltager i Vejens Vedligeholdelse.⁸⁰ Et saadant Forhold indicerer paa ingen Maade, at Brugen har været begrænset af andet end Retten til Vederlag eller Bistand til Vedligeholdelsen og vil derfor ikke kunne udelukke Hævd,⁸¹ medmindre det kan paavises, at Aftale om Vederlaget er truffet under Forhold, der indicerer, at Raadigheden herved har faaet et nyt Grundlag.⁸² Paa den anden Side kan Hævden ikke gaa videre end den til Grund liggende Ordning, og Servitutudøvelsen vil derfor fremdeles være betinget af Erlæggelsen af de til Hævdsbrugen knyttede Ydelser.

Hvis det oplyses, at Ejeren paa et givet Tidspunkt har rejst Indsigelse mod Brugen, og Brugerens derfor har fundet det fornødent at indhente Tilladelse til Brugen eller underkaste sig nye Betingelser derfor, er dette et afgørende Indicium for, at Hævd paa det daværende Tidspunkt ikke var vundet, og den tidligere Hævdperiode er da endelig afbrudt.⁸³ Om Hævd efter Anerkendelsen kan paabegyndes, og hvil-

de possession invoqués devant eux ont été ou non exercés à titre de simple tolérance, et ils prennent souvent en considération, à cet égard, l'incommodité que ces actes sont susceptibles de causer au fonds qu'il s'agit d'assujettir ainsi que l'intérêt que le propriétaire de ce fonds peut avoir à s'y opposer», Planiol S. 893 f.

77. U. f. R. 1916. 705.

78. U. f. R. 1876. 289, Schl. III. 429.

79. U. f. R. 1925. 217.

80. J. U. 1856. 290.

81. Jfr. Torp S. 401 Note 14, E. R. S. 552.

82. Se herved Domme i J. U. 1849. 187, der er af tvivlsom Rigtighed, U. f. R. 1918. 191 med Note S. 191, samt om Vederlagets Forandring ved Aftale U. f. R. 1925. 217.

83. Schl. I 429, J. U. 1849. 187, 1860. 618, men dog e. O. U. f. R. 1918. 191 med Note 1, hvori som Grund for Afgørelsen anføres Muligheden for, at Hævd

ken Virkning den faar, maa bero paa, hvorvidt den for Fremtiden givne Tilladelse er bestandig, tidsbestemt eller betinget, eller den er rent prekær.

Saafremt Ejerens Samtykke er tidsbestemt, betinget eller prekært, vil dette dog ikke kunne gøres gældende over for en Erhverver af Ejendommen, hvorfra Servitutten udøves, naar Begrænsningen ikke er tinglyst. Ganske vist kan Erhververen ikke ved Erhvervelsen faa større Ret til Servitutbrugen end Overdrageren, men naar Erhververen ikke kendte eller burde kende den til Grund liggende Overenskomst, vinder han Hævd, som om denne Aftale ikke forelaa. Naar han f. Eks. har fortsat Servitutudøvelsen i Hævdstid, bliver hans Ret uangribelig, selv om det senere godtgøres, at den i sin Tid meddelte Tilladelse var rent prekær.⁸⁴ Torp,⁸⁵ der lægger afgørende Vægt ikke paa den givne Tilladelse, men paa den berettigedes Anerkendelse af, at Retten er prekær, kommer til det Resultat, at end ikke Tinglysning af Deklaration om Brugens Ophør efter Forlangende værner mod Hævd til Fordel for en senere Erhverver. Er Tinglysning sket paa den herskende Ejendoms Tingblad,⁸⁶ synes det dog i hvert Fald rigtigst at anse Erhververen for bundet ved Vilkaarene for Servitutudøvelsen paa samme Maade som Forgængeren.

Hvor det fremgaar af Omstændighederne, at en Servitutraaden har fundet Sted ved Ejerens Villighed, benyttes undertiden det paa Grund af sin Uklarhed ikke særlig heldige Udtryk, at det ikke er oplyst, at Brugen har haft Karakteren af en Retsudøvelse.⁸⁷ Dette Udtryk benyttes iøvrigt navnlig i en anden omend beslægtet Forbindelse, nemlig hvor Servitutret paastaas hævdet ved almindelig Benyttelse af alle og enhver eller dog en videre Kreds gennem Hævdstid.⁸⁸ I de nævnte Domme og i en Række andre Domme er det antaget, at en Servitutbrug, der ud-

var vundet før Anerkendelsen, eller at Løftet om en ret ubetydelig Præstation for at undgaa Strid ikke indeholdt tilstrækkelig bestemt Anerkendelse.

84. Saaledes U. f. R. 1900. 293.

85. S. 504.

86. Jfr. nfr. S. 173.

87. U. f. R. 1876. 289, jfr. ogsaa Overrettens Dom i U. f. R. 1916. 705, der iøvrigt forandredes af Højesteret, jfr. U. f. R. 1917. 653.

88. Jfr. f. Eks. U. f. R. 1873. 3, 1897. 455, 1909. 266, 1910. 144, 1929. 605. I Dommen i U. f. R. 1921. 447 anvendes en tilsvarende Udtryksmaade, hvor Resultatet dog udelukkende synes at bero paa utilstrækkelig Stadighed i Udøvelsen, hvorfor Angivelsen af manglende Retsudøvelse synes at savne selvstændig Betydning.

øves af alle og enhver, ikke giver Anledning til Hævdserhvervelse, men der findes dog ogsaa Domme, som gaar i modsat Retning, hvorfor Spørgsmaalet kræver en nærmere Undersøgelse.

Som nævnt i Indledningskapitlet har den Anskuelse været fremsat, at en i Alderstid af alle og enhver udøvet Brug kan fordres opretholdt af enhver — eller i hvert Fald af det offentlige. Jeg har imidlertid søgt at godtgøre, at denne Opfattelse ikke har Støtte i gammel Ret forud for Danske Lov og ikke heller i denne Lovs Bestemmelser om Hævd.⁸⁹ Forinden Stilling herefter tages til Spørgsmaalet om Allemandshævd efter dansk Ret, er der yderligere Grund til at paapege, at Løsningen ikke bør søges ud fra de Synspunkter, som har været bestemmende for Ordningen af Spørgsmaalet om de offentlige Veje. Allerede Jydske Lov bestemmer, at de Byveje, der har bestaaet af Arild, skal bibeholdes, og Danske Lov indeholder Forbud imod at lukke eller spille almindelig Vej.⁹⁰ De gamle Byveje har fra gammel Tid været betragtet som offentlig Ejendom, og selv om det maa antages, at en Del gamle offentlige Veje oprindelig i ikke ringe Udstrækning har været i privat Eje, er der dog Tale om en ganske særlig Retsordning, fra hvilken der ikke kan sluttes til Regler om privatretlig Alderstidshævd. Gennem Vejforordningerne er det tidligt blevet en offentlig Opgave at sikre Vedligeholdelsen af de offentlige Veje, og Pligter i denne Retning er paalagt saavel Herredet som den enkelte By. I anden gammel Brug har det offentlige ikke haft tilsvarende Interesse, og der foreligger ikke Vidnesbyrd om, at det offentlige skulde have gjort tilsvarende Regler gældende over for saadan Brug. Det er saaledes ganske urigtigt, naar Indenrigsministeren under Forhandlingerne om Gangstiloven udtrykte den Opfattelse, at de almindelige Vejmyndigheder ikke blot kunde kræve respekteret de i 3-15-2 omhandlede Veje, men ogsaa Gangstier i Medfør af D. L. 3-13-13.⁹¹ Offentlige Gangstier kendes først i Frd. 13. Dec. 1793 som Kirke- og Skolestier. Iøvrigt maa det antages, at den moderne Vejlovgivning har medført saadanne Forandringer i de Principper, der gælder for de offentlige Vejes Opstaaen, at ny offentlig Vej ikke opstaar gennem almindelig Brug, men kun ved Vejens Optagelse paa Regulative over de offentlige Veje. Ganske vist er de gamle, almindeligt benyttede Veje stadig at anse som offentlige, selv om de aldrig er optagne paa noget Vejregulativ, indtil de formelig optages paa Regulativ

89. Jfr. foran S. 20 ff.

90. Jfr. foran S. 22.

91. Jfr. Rigsdagstidende 1850, Landstinget I Sp. 1489 ff.

og derefter nedlægges.⁹² I hvert Fald i Købstæderne udelukker de nøje Regler, der gives om de private Veje, den Antagelse, at ny offentlig Vej skulde opstaa ved almindelig Brug i nyere Tid.

Uden Betydning for Spørgsmaalet om Allemandshævd er da ogsaa Spørgsmaalet om de private Adgang til ved Søgmaal at gøre Ret til Færdsel paa de offentlige Veje gældende enten over for det offentlige eller over for andre private, herunder ogsaa Spørgsmaalet om Adgangen til ved Søgmaal at gøre Facaderetten eller Retten til Færdsel ud paa Vej fra de tilstødende Grunde gældende. Dette Spørgsmaal maa sikkert besvares ganske paa samme Maade med Hensyn til gamle Veje, der har bestaaet i Alderstid, og nye offentlige Veje. Her skal kun fremhæves, at det sikkert maa have været ældre Rets Standpunkt, at enhver kunde paatale Hindringer for almindelig Færdsel paa offentlig Vej, som iværksattes af private. I denne Retning gaar ogsaa de fleste Retsafgørelser.⁹³ Ligesom Facaderetten vel maa kunne gøres gældende mod det offentlige, ligger det nær at antage, at Myndighederne ikke uden formelig Nedlæggelse af offentlig Vej kan hindre Færdsel paa denne,⁹⁴ medmindre det drejer sig om Regulering i Henhold til Færdselsloven. Derimod kan de private næppe ved Domstolene gennemføre Krav om Istandsættelse af offentlig Vej.

Medens man for ældre Tid savner Vidnesbyrd til Belysning af Spørgsmaalet om Muligheden for Allemandshævd efter dansk Ret, synes det tilstrækkelig klart, at man omkring Midten af det forrige Aarhundrede almindeligt antog, at saadan Hævd kunde vindes i alt Fald paa Ret til Færdsel. Denne Opfattelse har dels faaet Udtryk i et Antal Domme, der — uden at der er Tale om offentlig Vej — statuerer en Ret til Færdsel, navnlig ad Stier paa Grundlag af almindelig Brug.⁹⁵ Den Opfattelse, at D. L. 3-13-13 hjemler saadan Hævd med Hensyn til Stier,

92. Jur. Maanedsskrift I. 31, J. U. 1855. 161, 1866. 517, U. f. R. 1877. 1158, 1879. 587, 1880. 517, 1883. 328, 1897. 248, 1912. 41, 1917. 607.

93. Juridisk Maanedsskrift I. 31, J. U. 1866. 517, U. f. R. 1867. 901, 1879. 587, 1913. 259, 1939. 252, men herimod Udtalelser i U. f. R. 1908. 292, der dog ikke tiltraadtes af Højesteret, jfr. U. f. R. 1910. 144. Urigtig synes Dommen i U. f. R. 1921. 705, naar den ved Siden af at statuere, at Sagen angaar en gammel, offentlig Byvej, tillige begrunder Resultatet med, at Vejen i sin Tid maa anses udlagt til Brug for de tilstødende Lodsejere. En saadan paa særlig Adkomst bestaaende Ret til Færdsel paa offentlig Vej er ukendt. Se iøvrigt N. Cohn i Juridisk Tidsskrift 1917 S. 10 ff.

94. U. f. R. 1917. 607.

95. Archiv for Retsvidenskab II. 167, J. U. 1853. 306, 1858. 453, jfr. 1869. 566.

kommer ogsaa stærkt til Orde under Behandlingen af Forslaget til Lov om Gangstier i 1850. Forslaget gik ud paa, at der for hver Kommune skulde oprettes et Regulativ, ved hvilket det bestemmes, hvilke Stier til Kirke, Skole eller Tinghus eller Stier, der har været benyttet i Alderstid som Genveje mellem almindelige Veje, der skal betragtes som offentlige Stier. Om saadanne Stier, der ikke optages paa Gangstiregulativet, hedder det, at dem skal Ejeren *upaatalt af det offentlige* kunne nedlægge. Det fremgaar derhos af Regeringsmotiverne, at man anser Bestemmelsen i D. L. 3-13-13 for at være for vidtgaaende ved at kræve Opretholdelsen af Stier, der ikke har tilstrækkelig Betydning. Og det forudsættes, at Gennemførelsen af Forslaget vil medføre, at Ejeren bliver berettiget til Nedlæggelse af Stier i betydeligt Omfang uanset den Begrænsning, der ligger i, at Nedlæggelsen kun sker *upaatalt af det offentlige*.⁹⁶ Dette forklares nærmere af Indenrigsministeren derved, at Retten ifølge D. L. 3-13-13 ikke har været af rent privatretlig Natur, men har kunnet paatales af det offentlige.⁹⁷ Under Forhandlingerne i Landstinget blev det iøvrigt gjort gældende, at Gangstiregulativerne kun burde optage Skole-, Kirke- og Tingstier; over for den Indvending, at en saadan Begrænsning vilde medføre Nedlæggelsen af en Del nyttige Stier, udtrykte en Række Landstingsmænd den Anskuelse, at Loven ikke gjorde nogen Indskrænkning i Retten til at færdes ad bestaaende Stier. Disse Landstingsmænd gik ud fra, at Retten ifølge D. L. 3-13-13 var af privatretlig Beskaffenhed og derfor ikke berørtes af Lovforslaget.⁹⁸ Den endelige Affattelse af Gangstilovens § 1 blev et Kompromis, idet man ved Siden af Kirke-, Skole- og Tingstier satte andre Stier i almentvigtigt Øjemed. I § 5 udgik Ordene *upaatalt af det offentlige*. I Stedet forbeholdtes Ret til — uanset at en Sti ikke optoges paa Gangstiregulativet — at gøre *privatretlig Adkomst* til Stien gældende ved Domstolene. Meningen hermed var ogsaa at give Kommunen Adgang til at gøre saadan Adkomst gældende.

Efter Resultatet af Rigsdagsforhandlingerne om Gangstiloven laa det da nærmest at antage, dels at D. L. 3-13-13 virkelig hjemlede Hævd paa

96. Rigsdagstidende 1850, Landstinget I Sp. 587.

97. l. c. Sp. 605.

98. Saaledes navnlig Udvalgsformanden l. c. Sp. 1498 ff., Oxholm Sp. 1508 f., Unsgaard Sp. 1509. Selv Indenrigsministeren udtrykker sig ikke ganske klart i modsat Retning, jfr. Sp. 1491; da han ikke var til Stede ved de seneste Forhandlinger, havde han iøvrigt ikke Lejlighed til at udtale sig til de Medlemmer, hvis Ytringer gik imod Regeringsmotiverne.

almindelig Brug af en Gangsti til Fordel for alle og enhver, dels at Loven ikke havde gjort nogen Indskrænkning heri. Retsanvendelsen sluttede sig dog hurtigt til den Anskuelse, der havde fundet Udtryk i Regeringsmotiverne og Indenrigsministerens Udtalelser i Landstinget. I en af Højesteret i 1868 stadfæstet Overrettsdom hedder det saaledes, at »det ikke er godtgjort, at der ved Siden af den almindelig benyttede Færdsel, der ikke kan hjemle Citanten nogen særlig Ret for hans Ejendoms Vedkommende, er af de tidligere Besiddere af denne udøvet nogen saadan selvstændig Raadighed over Stien, eller at denne har været til saadan særlig Brug og haft en saadan særegen Betydning for Ejeren af Citantens Ejendom frem for andre, at der paa et saadant i en lang Aarrække stedfundet Forhold kunde uanset Bestemmelsen i Lov af 4de Juli 1850 begrundes en slig vedvarende Servitut«. ⁹⁹ Det fremgaar af Højesterets Voteringsprotokol, at der ikke var Enighed om Afgørelsen. Førstvoterende Ussing mente ikke, at almindelig Brug nogen Sinde havde kunnet begrunde en Ret for den enkelte, men derimod snarere, at det offentlige vilde kunne gøre Krav paa Færdselsret. I hvert Fald havde det været Meningen med Gangstilovens Bestemmelser, at Kommunen afgør, hvilke almindeligt benyttede Stier der skal fortsætte som offentlige, og at andre Stier skal kunne aflægges. Andenvoterende Buch vendte sig imod den Opfattelse, at Retten til Færdsel erhvervet ved almindelig Brug alene skulde kunne være gjort gældende af det offentlige, hvorved Retten vilde have mistet meget i praktisk Betydning i ældre Tid paa Grund af Mangelen af en kompetent Sagsøger. Derimod fortolker han Bestemmelsen i Gangstiloven saaledes, at Retten ikke kan henregnes til privatretlig Adkomst. Han imødegaaes atter af Tredievoterende Müller: ved privatretlig Adkomst skal man ikke forstaa kontraktmæssig Adkomst. Den i D. L. 3-13-13 omhandlede Adkomst er ogsaa privatretlig. To andre Dommere sluttede sig til Müller, medens ialt otte Dommere stemte for Domsresultatet.

I Gangstisager har Højesteret siden fulgt den Linie, der blev fastlagt ved Højesteretsdommen af 1868. ¹⁰⁰ For at bringe sin Opfattelse af

99. U. f. R. 1868. 467.

100. J. U. 1869. 566, U. f. R. 1874. 321, 798, 1875. 41, 1878. 675. 879, 1880. 816, 1888. 1183, 1891. 472, 1905. A. 602, 1906. 927, 1907. 271, 1929. 605, 1932. 175, V. L. T. 1933. 307. Se ogsaa Dommen i U. f. R. 1930. 1017; uagtet en Gangsti var anlagt som almindelig Forbindelsesvej mellem to offentlige Veje, var der ikke vundet tyve Aars Hævd paa Færdselsret for alle og enhver. Hvor en Sti vel har været benyttet af alle og enhver, men dog har haft en alt-overvejende Betydning for enkelte Lodsejere, staar disse i et saadant sær-

Regelen i D. L. 3-13-13 i Overensstemmelse med denne faste og langvarige Praksis antager Vinding Kruse — i delvis Tilknytning til Torp¹⁰¹ — i Noter til Ejendomsretten,¹⁰² at den Ret, der støttes paa almindelig Brug, ikke kan gøres gældende af enhver,¹⁰³ men at kun det offentlige kan gøre Retten til almindeligt benyttet Gangsti gældende. Denne Opfattelse kan dog ikke være rigtig. For det første kan dette efter det tidligere anførte ikke være gammel Ret. Hertil kommer, at Teorien ikke kan forenes med den Forstaaelse, som fandt Udtryk i Gangstilovens Motiver, og som godkendtes ved Højesteretsdommen af 1868. Den kan derhos ikke forenes med en Række Domme, der angaar det Forhold, at en almindelig benyttet Gangsti først afspærres af Ejeren og derefter optages paa Gangstiregulativet. Saadanne Stier betragtes som nye Stier, for hvis Etablering som offentlige der skal betales Erstatning.¹⁰⁴ En af de seneste Domme om Hævd paa Stier angaar da ogsaa et Tilfælde, hvor et Sogneraad for at undgaa at optage en Sti paa Gangstiregulativet, hvormed følger Pligt til Vedligeholdelse, ønskede at gøre den ved almindelig Hævd vundne Rettighed direkte gældende ved Søgmaal; men Ejeren frifandtes med den sædvanlige Begrundelse.¹⁰⁵

I Modstrid med den almindelige Praksis er kun en enkelt Landsretsdom fra nyere Tid.¹⁰⁶ Sagen angik et Tilfælde, hvor Naturfredningsnævnet nedlagde Paastand paa Anerkendelse af en Ret for alle og enhver til Færdsel ad en Sti eller Markvej. I Underretsdommen, der stadfæstedes af Landsretten, hedder det: »Det maa nu ved de afgivne Vidneforklaringer anses for godtgjort, at der paa den under Sagen omhandlede Vej gennem Alderstid af alle og enhver er udøvet en saa almindelig Færdsel, at der vil være at give den til Fordel for Almenheden, der ikke ses at være afskaaret fra i Lighed med Enkeltpersoner ved Hævd at kunne erhverve og ved Dom faa fastslaaet Omfanget af en saadan Færdselsret, nedlagte Paastand Medhold«.

En af de om Gangstier afsagte Domme kommenteres af N. Lassen

ligt Forhold til den, som i Dommen fra 1868 forudsættes at kunne begrunde Hævd, U. f. R. 1875. 270, 1882. 394.

101. Torp S. 180 antager, at der ved gammel almindelig Brug vindes Hævd til Fordel for Almenhed og paaberaaber sig til Fordel herfor Reglerne om de offentlige Veje, jfr. herom foran i Teksten, samt Reglerne i Gangstilovent.

102. S. 117.

103. Dette var dog Hovedtesen i E. R., jfr. S. 541.

104. U. f. R. 1873. 615, 1883. 729, 1902. A. 112, 1904. A. 741, 1910. 693.

105. U. f. R. 1932. 175.

106. U. f. R. 1928. 1144.

saaledes:¹⁰⁷ »Til saadanne Gangstier som dem, hvorom her er Tale, synes enten det Offentlige eller ingen at have Ret. De føre ogsaa over ret værdiløse Jorder, og den paagældende Grundejer finder sig i dem, fordi de ikke gøre ham nogen nævneværdig Skade, altsaa som en Villighed. Det vilde da være særlig haardt, om Ejeren, naar han under forandrede Forhold vil tage Jorden under Opdyrkning eller anvende den til Byggegrunde, skulde være afskaaren herfra. Exempelvis gennemskæres Fællederne omkring København af Stier paa Kryds og Tværs, der sikkert nok have været benyttet af Alle og Enhver langt over Alderstid, men der kan dog ikke være Tale om, at Københavns Kommune af den Grund skulde være afskaaren fra at udlægge Fællederne til Bebyggelse eller anden Benyttelse, hvorved Stierne faldt bort«.

I Lassens Bemærkninger er der særlig Grund til at understrege Bemærkningen om, at Ejeren stedse maa formodes at finde sig i almindelig Brug af en Sti som en Villighed. Hvor Enkeltmand færdes over en fremmed Ejendom, ligger den Mulighed ikke fjernt, at Brugen har en lovlig Oprindelse, at den i Virkeligheden hviler paa »*lost grant*«. Anderledes hvor der foreligger almindelig Brug. Her taler den Betragtning, at Hævden skal værne om lovligt stiftet Ret, ikke for en Anerkendelse af Hævd. En Antagelse af en saadan vil derimod medføre, at Ejerne af de faste Ejendomme maa stille sig afvisende over for almen Færdsel for ikke at miste den frie Raadighed over deres Ejendom, et Resultat, hvis Anerkendelse ikke mindst i vor Tid vilde modvirke Bestræbelserne for at skaffe Befolkningen Adgang til Naturen.

Under Forhandlingerne om Gangstiloven var der som nævnt Enighed om, at Danske Lov hjemlede en Allemandshævd paa Færdsel, men Uenighed om dens Afskaffelse ved Gangstiloven. Angaar Sagen andet end Gangsti, maatte Teorien om, at den i Alderstid bestaaende Tilstand skal bevares, nærmest føre til Antagelsen af en Hævd til Fordel for enhver. I slige Tilfælde anvender Dommene imidlertid en Udtryksmaade, der ganske stemmer med Dommen fra 1868, undertiden med den Tilføjelse, som ogsaa hyppigt anvendes i Sager om Stier, at Raadigheden ikke ses at have været udøvet som en Rettighed.¹⁰⁸

107. T. f. R. 1907. 271.

108. U. f. R. 1873. 3 Grustagning, 1881. 558 Vej, 1909. 266 Afhentning af Tang og Sand, 1910. 144 Vej, 693 Vej, 1911. 531 Fiskeri, 1915. 589 Vej. Dommen i U. f. R. 1918. 191, hvorved Højesteret uden nærmere Begrundelse ændrede Landsrettens Dom, der stemte overens med de nævnte Domme, betegner næppe noget Brud med den almindelige Praksis; den omhandlede Vej

Alt taget i Betragtning synes man da at kunne slaa fast, at man omkring Midten af forrige Aarhundrede almindeligt havde den Anskuelse, at der kunde vindes Hævd til Fordel for alle og enhver ved almindelig Brug i hvert Fald paa Gangsti i Medfør af D. L. 3-13-13; men denne Opfattelse blev forladt efter Gangstilovent af 1850; da Sagens Natur næppe taler for Anerkendelse af saadan Hævd, bør Antagelsen ikke længere fastholdes.

Beslægtet med Spørgsmaalet om almindelig Hævd er Spørgsmaalet om Hævd til Fordel for samtlige Beboere af en By, et Sogn eller en Landsby, selv om det ikke kan godtgøres, at samtlige Beboere hver for sig har raadet i Hævdstid. Det har utvivlsomt været en ganske almindelig Ting, at en Græsningsret, en Ret til at tage Grus og Sand, en Færdselsret eller lignende Ret har tilkommet et eller flere Byfællesskaber. Naar Beboerne af en Landsby ogsaa i vore Dage udøver en Raadighed af en Art som nævnt, giver Omstændighederne ikke derfor til Kende, at Raadigheden udøves med Ejerens stiltiende, kun indtil videre gældende, Samtykke. Dette forklarer, at der — ogsaa efter at Hævd til Fordel for alle og enhver er opgivet af Domstolene — endnu er forekommet Domme, der statuerer Hævd til Fordel for samtlige Beboere af en Landsby eller et Sogn.¹⁰⁹ Blandt de afsagte Domme er der særlig Grund til at hæfte sig ved Dommen fra 1885, hvor Højesteret lægger afgørende Vægt paa, at Beboerne har antaget, at den omtvistede Færdsel og Oplægning af Materialer tilkom dem som en Ret. Igennem Bevidstheden om, at han udøver Raadigheden som Medlem af Bysamfundet, handler den enkelte paa samtlige Bymænds Vegne. Hvor denne Bevidsthed mangler, f. Eks. hvor det oplyses, at Raadigheden foruden for den begrænsede Kreds har staaet aaben for Almenheden, maa Hævd af den her omhandlede Karakter afvises.¹¹⁰ Efter Opløsningen af Landsbyfællesskabet er det ikke almindeligt, at Fællesrettigheder stiftes for samtlige Beboere af en Landsby, og en i nyere Tid opstaaet

havde kun ringe Betydning for andre end de i Sagen inddragne Naboer, der saaledes stod i et særligt Forhold til Vejen.

109. U. f. R. 1883. 542, 1885. 637, 1892. 322, 1894. 1148; i Retstilfældet i U. f. R. 1892. 322 understøttedes Antagelsen af en Ret tillige af Matrikulens Arealberegning. Ved Dommen i U. f. R. 1875. 732 antoges, at Brugen af et Krat ikke havde været almindelig blandt Byens Beboere, og Hævd derfor ikke vundet, jfr. endvidere U. f. R. 1890. 951, 1891. 69.

110. U. f. R. 1897. 455, 1900. 626, 1913. 173, jfr. herved U. f. R. 1929. 605.

Fællesbrug afgiver ikke tilsvarende Formodning om en Rettighedsudøvelse; Udøvelsen af en større Kreds synes derfor at maatte vække Formodning om, at den bygger paa Ejerens Velvilje paa samme Maade, som hvor Brugen staar aaben for Almenheden.

Naar Hævd ikke kan vindes ved Raadighedsudøvelse, som den private Ejer lader staa aaben for enhver, maa den saa meget mere være udelukket, hvor Raadigheden ifølge Lovgivningen tilkommer alle og enhver. Der kan saaledes ikke ved Udøvelse i Alderstid vindes Hævd paa Fiskeri paa Søterritoriet. Dog kan der endnu bestaa enkelte, i gammel Tid erhvervede private Rettigheder over Søterritoriet, da dette har været opfattet som tilhørende Kronen med vanlig Ejendomsret.¹¹¹ Ej heller kan enkelte private ved Udøvelsen af den alle og enhver tilkommende Ret til Færdsel paa offentlige Veje eller Stier erhverve nogen særlig, udover den almindelige Ret gaaende Adkomst til Færdselen, i Henhold til hvilken han f. Eks. skulde kunne modsætte sig, at Vejen aflægges.¹¹² I Særdeleshed kan der ikke heller vindes Hævd paa at have Udkørsel til offentlig Vej¹¹³ eller paa Facaderettens Udøvelse i et bestemt i Hævdstid bestaaende Niveau.¹¹⁴ Lige saa lidt kan der vindes Hævd paa Udgivelsen af en Forfatters Værker, naar Udgivelsen staar aaben for enhver, hverken saaledes at andre derved afskæres fra tilsvarende Udgivelse,¹¹⁵ eller saaledes at f. Eks. en Lovbestemmelse, der lod Retten til Udgivelsen overgaa til det offentlige, skulde berettige til Erstatning.

For saa vidt Lovgivningen har fastsat særlige Indskrænkninger i Udnyttelsen af fast Ejendom af offentligretlig Karakter, kan der ikke vindes Hævd paa Opretholdelsen af en Tilstand, der strider mod saadan Lov.¹¹⁶ Denne Regel kan ikke antages at have været gældende i ældre Tid, da der ikke kendtes nogen afgørende Sondring mellem offentlig og privat Ret; navnlig har offentligretlige Afgifter i ældre Tid kunnet

111. E. R. S. 570 f., J. U. 1865. 1, J. U. VI. 870.

112. U. f. R. 1870. 322, 1921. 347, 1931. 1022. Da Led efter den ældre Ret ifølge Lovgivningen lovligt kunde anbringes paa offentlig Vej, kunde Hævd ikke vindes herpaa, jfr. U. f. R. 1874. 186. Om Udøvelsen af den enhver Ejer tilkommende Raadighed over Gadejord, U. f. R. 1905. A. 32, V. L. T. 1935. 293.

113. Dommen i U. f. R. 1876. 941 er næppe rigtig.

114. U. f. R. 1915. 1012.

115. J. T. 33. 251.

116. E. R. S. 571 f.

bortfalde eller forandres gennem Alderstid, hvilket imidlertid ikke kan antages om moderne Ejendomsskatter. I nyere Tid staar Regelen i hvert Fald fast.¹¹⁷

At Ejendom er offentlig Ejendom, kan ikke efter dansk Ret udelukke Servituthævd, hvorimod det kan være tvivlsomt, om der kan vindes Hævd paa Arealer, der som offentlige Veje ifølge Lovgivningen henhører ad *usus publicos*.¹¹⁸ I Diskussionen er der imidlertid indbragt forskellige Argumenter, der næppe bør være afgørende. Bang støtter saaledes Hævdens Udelukkelse paa Bestemmelsen i § 1 i Lov af 20. Aug. 1853 angaaende Jords Afgivelse til Biveje. Det bestemmes heri, at der ikke ved Ekspropriation til Biveje gives Erstatning for Afgivelsen af Jord, der ved Udskiftningen er udlagt til Vej. Bestemmelsen refererer sig imidlertid ikke til Jord, der er udlagt til Vej ved Udskiftningen, men senere er inddraget under den tilstødende Ejendom til andet Brug. Det, man havde for Øje, var ikke saadanne Veje, som ved Udskiftningen har været udlagt som offentlig Vej, men Vejarealer, der er udlagt til Brug for flere Lodsejere. Disse Veje udlagdes forlods og toges ikke i Betragtning ved Hartkornsfordelingen, og naar Vejen overgik til at være offentlig Vej, havde Ejeren derfor intet rimeligt Krav paa nogen Erstatning.¹¹⁹ Det Tilfælde, at Vejen forinden har været hævdet fri for andres Færdselsret, har man ikke haft for Øje. Da det imidlertid er utvivlsomt, at der kan vindes Hævd paa Frihed for den ved Udskiftningen stiftede

117. Om Bortleje i Strid med Landbrugslovgivningen U. f. R. 1867. 241, 1904. A. 179, Bygninger i Strid med Plakat af 13. Oktober 1824 U. f. R. 1871. 621, 1874. 268; ved Hævd kan ikke opnaas Frihed for Opfyldelse af de i Henhold til Vandløbslovgivningen paalagte Forpligtelser U. f. R. 1923. 56; ej heller kan der ved Hævd erhverves Ret til i Strid med Lovgivningen at holde Jernbaneoverskæring uafaaet U. f. R. 1927. 198. Tvivlsomt er, om Hævd kan vindes paa Jagt- og Fiskeriret paa fremmed Grund, idet saadan Ret vel lovligt kan bestaa, men dog stedse kan forlanges afløst, jfr. Torp S. 201, E. R. S. 547. Medens vel gammel Hævd maa respekteres, ses der i hvert Fald ikke at være Grund til at anerkende Hævd, naar det oplyses, at Hævdsbrugen er paabegyndt, efter at Forbudet mod at skille Jagt- eller Fiskeriret fra Grunden er givet, og Brugen saaledes ikke kan have haft lovlig Oprindelse. Spørgsmaalet er ikke afgjort ved Dommen i U. f. R. 1918. 175, jfr. Noten, idet det maatte anses for godtgjort, at Fiskeriet var udøvet i Alderstid før Loven af 1888.

118. For den benægtende Besvarelse, C. Bang i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1929 S. 122 f., E. R. S. 570 Noten, jfr. Noter til E. R. S. 118.

119. Jfr. Rigsdagstidende 1852-53, 4. Session, I Samling Folketinget Sp. 1299 f., jfr. Sp. 1292 f.

Ret til Færdsel paa ikke offentlig Vej,¹²⁰ tør man næppe anvende § 1, hvor saadan Hævd er vundet. Af Bang anføres det ligeledes, at der er fastsat Straf for Forandring af offentlig Vej, og at det skulde være uforeneligt hermed, at den, der paadrager sig Strafansvar ved at raade over offentlig Vej, samtidig skulde kunne vinde Hævd paa den ulovlige Raaden. Dette Synspunkt vil dog i hvert Fald kun kunne bevirke Hævds Udelukkelse, dersom den hævdbende opfylder Tilregnelighedsbetingelserne, hvilket ikke uden videre kan antages, allermindst hvor nogen har erhvervet en Ejendom, hvorover der gaar en gammel offentlig Vej, som i Tidens Løb er indsnævret fra sin oprindelige Bredde.

Under den mangelfulde Tilstand, hvori Vejvæsenet befandt sig, er der utvivlsomt mange gamle offentlige Veje, der i større eller mindre Omfang har været Genstand for Angreb fra de tilstødende Grundejeres Side. Da paa den ene Side Vejenes Opretholdelse har stor Betydning, og paa den anden Side der kunde være Grund til at fritage Vejvæsenet for at paase, at slige Angreb ikke finder Sted, taler meget for at udelukke Hævd paa offentlig Vej. Den Tvivl, der kan opstaa om denne Løsnings Antagelse for gældende dansk Ret hidrører tildels fra, at der i vor ældre Ret ikke kan have været Tvivl om, at offentlig Vej ikke blot opstod, men ogsaa forandredes eller bortfaldt ved Hævd. Om dette skulde være uforeneligt med den moderne Vejlovgivning, turde være meget tvivlsomt, navnlig for Landets Vedkommende. Loven foreskriver hverken, hvor der skal være Veje, eller hvorledes de skal være indrettede. Regelen om, at Hævd ikke kan erhverves i Strid med Lovens ufravigelige Bud, finder derfor ikke umiddelbar Anvendelse.

Hertil kommer, at man navnlig paa Landet ofte har været forsømmelig med Udførelsen af Vejarbejde, saaledes at de offentlige Veje, hvad enten de er udlagt ved Udskiftningen eller senere, ofte har været anlagt med mindre Bredde end den, hvormed de i sin Tid er udlagt, eller Vejen findes paa et andet Sted i Marken end der, hvor den skulde findes. Disse Forhold har man een Gang indrettet sig efter, og det vilde medføre et betydeligt Indgreb i private Retsforhold, dersom man paa dette Omraade vilde nægte Anerkendelsen af Hævd. Særlig stærkt taler praktiske Grunde for at tillade Forskydning af offentlig Vejs Beliggenhed. I modsat Fald vilde private eller i hvert Fald det offentlige kunne forlange Flytning af en Vej, som tilfredsstiller Behovet for en Vej paa det paagældende Sted.

I København og Købstæderne og andre Steder, hvor Vejforholdene

120. Jfr. f. Eks. U. f. R. 1882. 437.

er regulerede vedtægtsmæssigt, er de undergivet en nøjere Regulering. Vejudlæg skal her godkendes af Myndighederne, og saavel Lovgivningen som Vejappropriationerne indeholder nærmere Forskrifter om Vejbredden, Godkendelsen tillige om Beliggenheden. Her stiller Lovgivningen saaledes ufravigelige Krav om Ejendommenes Forsyning med Vejanlæg, og det maa derfor findes at være i god Overensstemmelse med de almindelige Principper for Hævd, at den ikke kan gribe ind i Ordningen af Vejforholdene.

I Retsanvendelsen har Spørgsmaalet om Hævd paa offentlig Vej næppe faaet nogen afgørende Løsning. I nogle ældre Domme forudsættes det, at saavel Brugs- som Ejendomshævd kan vindes paa offentlige Vejarealer.¹²¹ Ved nyere Afgørelser er det statueret, dels at en offentlig Sti kunde forskydes ved Hævd,¹²² dels at en gammel offentlig Vej, der ikke var optaget paa Bivejsfortegnelsen, kunde bortfalde ved Hævd.¹²³ En Landsretsdom¹²⁴ statuerede, at der ikke kunde vindes Hævd paa en gammel Byvej. Af Højesteret holdtes Spørgsmaalet dog aabent, idet man gav en anden Begrundelse for Afgørelsen. Endelig er det senere ved en Landsretsdom statueret, at en tilstødende Grundejer ikke ved Hævd havde kunnet erhverve nogen Ret over en paa Bivejsfortegnelsen optaget gammel offentlig Vej, der efter de foreliggende Oplysninger var udlagt med en Bredde paa 12 Alen, medens den nu fremtraadte som en almindelig Markvej 1½-2 m bred.¹²⁵ At der kan vindes Hævd paa aflagt offentlig Vej, selv om den i Medfør af § 6 i Lov af 21. Juni 1867 henhører til Afbenyttelse for private, synes utvivlsomt.¹²⁶ Det kan sluttelig tilføjes, at der under en Diskussion paa et Landinspektørmøde er fremkommet Oplysninger om, at saavel Ejendomshævd som Brugshævd over Vejarealer gøres gældende og respekteres af Vejmyndighederne.¹²⁷

Hvis Ejer eller Bruger af to forskellige Ejendomme benytter den ene Ejendom til den anden Ejendoms Formaal, vil der ikke derved opstaa

121. J. U. 1857. 619, H. R. T. 1861. 293.

122. U. f. R. 1917. 866.

123. U. f. R. 1920. 647. Naar Vinding Kruse i E. R. l. c. antager, at Vejen ikke er bortfaldet, men alene overgaaet til at være privat Vej, synes det overset, at ingen Forskrift hindrer Ejeren i Nedlæggelse af den private Vej, ligesom det synes uantageligt, om Ejeren skulde faa en mindre Ret ved at opdyrke Vejarealet end ved blot at spærre Færdselen med en Bom.

124. U. f. R. 1939. 252.

125. U. f. R. 1940. 827.

126. Jfr. V. L. T. 1932. 364.

127. Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1929 S. 128.

nogen Hævdsservitut, omend der ved den senere Adskillelse af Ejendommene let kan være Tale om kontraktlig Servitutstiftelse, naar bestaaende Indretninger bibeholdes, eller paa Grund af Brugens afgørende Betydning for en af Ejendommene.¹²⁸ Hvis imidlertid den ene Ejendom er bortlejet paa lang Tid, kan Servitutter stiftes mellem Ejendommene enten for eller imod Lejeren.¹²⁹ Det bør imidlertid antages, at Hævdens Virkning kun bestaar saa længe, Brugsforholdet vedvarer. Naar Brugsforholdet er ophørt, og den bortlejede Ejendom bortlejes til en anden, staar det naturligvis Ejeren frit for, om han vil tillægge den nye Bruger en tilsvarende Ret, og der synes ikke at være tilstrækkelig Grund til at indrømme denne nogen Ret, som gaar ud over Aftalen. Fortsætter den nye Bruger allerede paabegyndt Brug, kan han ikke foretage accessio possessionis til Udbringelse af Hævdstiden, da han ikke er succederet i den tidligere Brugers Ret. Da det tillige staar Ejeren frit for at forbeholde sig Indskrænkninger i Brugsretten, er der ikke Grund til at tillade ham at paaberaabe sig Indskrænkninger i den tidligere Brugers Ret, blot fordi de er vundet ved Hævd, lige saa lidt som Ejeren over for den nye Bruger kan paaberaabe sig med den tidligere Bruger aftalte Indskrænkninger, der ikke er gentaget i den nye Aftale.¹³⁰ Ifølge fast Praksis antages det samme i Tilfælde, hvor en Fæsteret er ophørt, og Fæsteejendommen er overgaaet til Selveje for Fæsteren, hvad enten Hævdsbrugen er foregaaet paa Hovedgaardens Jorder eller over anden Fæsteejendom.¹³¹ Efter det anførte er denne Praksis i Princippet rigtig,

128. Jfr. foran S. 80 ff.

129. Schl. II. 739, H. R. T. 1866. 514, E. R. S. 554, Torp S. 506, samt Bemærkninger i U. f. R. 1873. 1101; de Udtalelser i modsat Retning, som findes i en Række ældre Domme, J. U. 1849. 144, 1856. 1, U. f. R. 1873. 1096, 1877. 1144, 1879. 232, jfr. H. R. T. 1863. 811, U. f. R. 1867. 379, kan ikke være afgørende, idet Domsresultatet dog kan forklares med andre Grunde, jfr. straks nedenfor i Teksten.

130. Se dog en næppe rigtig Dom i J. U. 1857. 373, hvorefter der antoges ifølge Hævd at paahvile Fæsteren Forpligtelser til Hegn lige over for Ejeren af Hovedgaarden.

131. Jfr. de ofr. i Note 129 nævnte Domme og U. f. R. 1867. 1107, 1872. 357, 1880. 758, 1883. 638, 1187, 1927. 428, men dog U. f. R. 1938. 669. Hvor samtlige Hartkornsbrugere i langt over Hævdstid havde raadet over et Areal som Fælleslod, men Flertallet i Egenskab af Fæstere, antoges Hævd ikke for vundet, U. f. R. 1925. 515, Dommen er næppe rigtig, naar den frakender de for 20 Aar siden frasolgte Gaarde Andelsret i Lodden. Naar Vinding Kruse l. c. herimod anfører Dommen i J. U. VII. 771, er dette uden større Vægt, idet det fremgaar af Dommen, at Resultatet vilde være blevet et andet,

idet Køberen ikke efter Købet kan paaberaabe sig de ham som Bruger tilkommende Rettigheder, hvad enten disse har været grundet paa Hævd eller Aftale. Køberen maa nu paaberaabe sig sin Adkomst.¹³² Paa den anden Side synes det ofte at kunne være en naturlig Forudsætning for en Ejendoms Overgang til Selveje, at gammel Brug skal kunne fortsættes, og Praxis er ret streng, naar Resultatet i flere Afgørelser udledes alene af, at Brugen ikke udtrykkelig er reserveret i Skødet.¹³³

Dersom Hævdsbrugen er gammel og paabegyndt, inden Ejendommene fik fælles Ejer eller Bruger, er der efter Omstændighederne set bort fra den ellers opstillede Regel, at Hævd ikke kan vindes paa Brug, der er hjemlet ved en mere omfattende Raaden. Hvor en Færdsel havde fundet Sted i Alderstid over en Række Lodder, blev det ikke tillagt Betydning, at en af disse Lodder og den herskende Ejendom i 13 Aar fra 1880 havde været paa samme Hænder, idet det fremhævedes, at Brugen i hele Perioden fremtraadte som Fortsættelse af den før 1880 foreliggende Tilstand.¹³⁴ Hvor Brugen opstaar, medens Ejendommene har fælles Ejer, og denne Omstændighed derfor maa betragtes som afgørende herfor, synes den før Adskillelsen stedfundne Brug derimod under ingen Omstændigheder at kunne medregnes.¹³⁵

Et Spørgsmaal, som tildels er omtvistet, er, hvorvidt der efter dansk Ret kræves god Tro til Hævdserhvervelse.¹³⁶ Inden Stilling tages til

dersom Ejeren af Hovedgaarden havde gjort Indsigelse imod den paa-
staaede Hævd.

132. Saaledes J. U. 1856. 1.

133. U. f. R. 1867. 379, U. f. R. 1883. 1187.

134. U. f. R. 1926. 532, se ogsaa J. U. 1856. 290. Se derimod Schl. II. 376. Om det Tilfælde, at Ejeren af den herskende Ejendom har forpagtet den tjenende Ejendom, se J. U. 1856. 290, U. f. R. 1880. 658, 1922. 121. I Sagen i V. L. T. 1928. 148 var det omvendt Ejeren af den tjenende, der havde været Forpagter af den herskende Ejendom. Om det Tilfælde, at Ejeren af den herskende Ejendom som Deltager i et Interessentskab havde været Medejjer af den tjenende Ejendom og Bestyrer af den der drevne Virksomhed, uden at det dog var godtgjort, at han havde udøvet sin Raadighed i Henhold til Tilladelse fra Medinteressenterne, U. f. R. 1898. 753.

135. H. R. T. 1857. 254, U. f. R. 1884. 512, 1899. 840, jfr. H. R. T. 1863. 864.

136. Om Stillingen i denne Henseende forud for og omkring Danske Lov kan henvises til Axel Petersen i T. f. R. 1892. 336 ff. Paa Grundlag af et omfattende Materiale antager Axel Petersen, at der i ældre Ret ikke har været opstillet en almindelig Fordring om god Tro, jfr. dog E. R. S. 555. Her skal kun fremhæves, at Kontakten med den oprindelige Ret blev afbrudt i Slutningen af det syttende Aarhundrede. I en Række Afgørelser fra denne Tid og i Størstedelen af det attende Aarhundrede antages det, at Hævd ikke

Spørgsmaalet, bør man naturligvis præcisere, hvad der forstaas ved god Tro. En ikke ringe Del af den hidtidige Usikkerhed i Teorien stammer fra en Mangel i denne Henseende. At Hævd er udelukket i et vist Omfang af subjektive Grunde, har næsten alle nyere Forfattere været enige om.¹³⁷ Forsaaavdt bestaar der Enighed om, at god Tro kræves. Giver man Begrebet god Tro et paa Forhaand bestemt Indhold, kan man derimod diskutere, hvorvidt der kan opstilles en almindelig Regel om god Tro som Betingelse for Hævd. Som Udgangspunkt for Undersøgelsen findes det naturligt at bestemme god Tro som en Overbevisning om, at Hævdsraadigheden udøves i Henhold til en Ret, og at den hævdenes Vildfarelse paa dette Punkt er undskyldelig. Denne Begrebsbestemmelse er i Overensstemmelse med almindelig juridisk Sprogbrug. Det er ogsaa i den angivne Betydning, Kravet om god Tro opstilles i norsk Ret saavel for Ejendomshævd som for Servituthævd.¹³⁸

I denne Forstand synes der at være almindelig Enighed om, at god Tro ikke kan kræves efter dansk Ret.¹³⁹

Medens vore tidligere Forfattere nærmest er gaaet ud fra, at kun et forsætligt Forhold eller et Forhold, der kan kendetegnes som strafbart

kan gøres gældende mod den, der kan føre Bevis for sin Adkomst, Axel Petersen l. c. S. 439 ff.

137. Forfatterne før Ørsted stillede i Overensstemmelse med den i Note 136 omtalte Retspraksis Krav om retmæssig Adkomst som Betingelse for Hævd, men derimod ikke om god Tro, Kongslew, Den danske og Norske Private Rets første Grunde, 1782 II S. 149 ff., Nørregaard II S. 222 ff., Hurtigkarl II. 1 S. 217 ff. Af Ørsted er det imidlertid paavist, at Spørgsmaalet om god Tro netop er afgørende for, om en Genstand besiddes med retmæssig Adkomst, Hdb. IV S. 326 ff. Blandt senere Forfattere har Gram indtaget en Særstilling, idet han antog, at selv uredelige Besiddere kan vinde Hævd, dog at der bestaar en obligatorisk Ret til at tilbagefordre det urettelig hævdede, se S. 180 ff.

138. Gjelsvik S. 380 f., 497.

139. I E. R. S. 556, 560 Noten, forudsættes det vel, at vore ældre Forfattere, der giver Kravet om god Tro almindelig Form, ogsaa herunder vil indbefatte simpel Uagtsomhed. Dette er dog næppe rigtigt. Ørsted, til hvem de senere Forfattere gennemgaaende slutter sig, henleder Opmærksomheden paa, at selv Kendskab til manglende gyldig Adkomst ikke ubetinget er til Hinder for Hævd, f. Eks. ved Erhvervelse fra en umyndig, jfr. ogsaa D. L. 5-3-9, Hdb. IV S. 323 f. Udelukkelsen af Hævd støtter han paa, at Erstatningskrav fra en Forbrydelse ikke forældes. Hans Konklusion er derfor følgende: »Uagtet altsaa saadanne Tilfælde ikke ligefrem i 5-5-1, N. L. 3 ere undtagne, saa kan dog Tyven, Bedrageren o. s. v. ikke paaberaabe sig dette Lovsted,« Hdb. IV, S. 322; jfr. ogsaa Archiv. f. Retsv. 6 S. 320 f. med Note.

eller dog som uredeligt, skal udelukke Hævd,¹⁴⁰ antager Vinding Kruse, at man hermed maa sidestille et groft uagtsomt Forhold fra den hævdendes Side.¹⁴¹ Han tager dog Forbehold med Hensyn til Servituthævd og andre Tilfælde, hvor man er berettiget til at tage den ved Brugen krænkede Ejers Passivitet som en Godkendelse af den udøvede Raadighed.¹⁴²

Fra Begyndelsen af forrige Aarhundrede foreligger et Par Domme, der forudsætter, at god Tro kræves til Hævdserhvervelse.¹⁴³ Det vilde dog være urigtigt at drage videregaaende Slutninger fra disse Afgørelser, idet det ikke fremgaar af Afgørelserne, hvilket Maal af god Tro der maatte kræves, i Særdeleshed ikke, om der sigtes til saadan god Tro, som vore ældre Forfattere eller Vinding Kruse har for Øje. Fra den nyeste Tid foreligger en Højesteretsdom, hvorefter den, der med Bevidsthed om sin manglende Berettigelse tager et Grundstykke i Besiddelse, ikke kan vinde Hævd.¹⁴⁴

140. Om Ørstedes Opfattelse se Note 139. Se iøvrigt Algreen-Ussing S. 156, Matzen S. 301 ff., jfr. S. 420, Torp S. 404 ff.

141. E. R. S. 555 ff.; i Noter til E. R. S. 121 er Angivelsen af Hævdsbetingelserne dog ganske paa Linie med Torps kritiserede Opfattelse.

142. Et Særkende for Vinding Kruses Opfattelse er tillige, at han benytter det subjektive Krav til Begrundelsen af en Regel, hvorefter Hævd ikke kan vindes i Strid med tinglyst Skelkonstatering og visse andre Tilfælde af autentisk Grænsefastlægning, E. R. S. 558 f., 561 Noten. Dersom det antages, at groft uagtsomt Ukendskab til manglende Berettigelse udelukker Hævd, vil Uagtsomheden vel nok efter Omstændighederne kunne støttes paa, at Kundskab om det rette Forhold kunde hentes fra dokumentariske Oplysninger. Det kan dog ikke paastaas, at Ejeren af fast Ejendom uden videre handler groft uagtsomt, fordi han ikke til Stadighed har præsenteret, hvad der staar i Kort, Tingbog eller lignende. Langt mindre kan det fordres, at Ejeren skal kunne anvende Kortet paa Forholdene i Marken, hvilket ofte vil forudsætte Foretagelsen af Opmaalinger eventuelt med Bistand af en Landinspektør. Det kan som foran S. 93 f. omtalt diskuteres, om der kan være Grund til at ophæve Hævd i Strid med de kartografiske Hjælpemidler og Tingbogens Indhold. En dertil sigtende Regel maatte imidlertid fordrø Lovændring og kan ikke smugles ind ved Hjælp af subjektive Betingelser for Hævd, jfr. N. Cohn i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1928 S. 379, C. Bang smst. 1929 S. 121 f. samt U. f. R. 1942. 32 om Hævd paa Grænseoverskridelse, jfr. om Dommen S. Broholm i Tidsskr. f. Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1942 S. 306 ff., Vinding Kruse og Hans Christensen smst. 1943 S. 405 ff., og H. R. T. 1860. 755 Frihedshævd ikke udelukket ved, at en Servitut var tinglæst.

143. J. T. 37. 271, jfr. J. U. II. 876.

144. U. f. R. 1932. 39. Den af Torp S. 409 anførte Dom i U. f. R. 1893. 286 er

Imod Kravet om god Tro som Betingelse for Hævdserhvervelse i saa vidt et Omfang som hævdet af Vinding Kruse, taler i nogen Grad den Omstændighed, at der til Hævdens Afbrydelse kræves retslige Skridt. Det maa nemlig som Hovedregel antages, at mala fides superveniens maa sidestilles med en oprindelig ond Tro. En udenretlig Protest vil imidlertid i Regelen give den hævdende Oplysning om den manglende Adkomst eller dog bevirke, at han er skyldig i grov Uagtsomhed, naar han ikke har indset den. Kravet om Søgsmal til Afbrydelse vil derfor blive af ringe Værdi, hvis god Tro gøres til almindelig Hævdsbetingelse.

Hvad særskilt Servituthævd angaar, stemmer Vinding Kruses Lære i nogen Grad overens med vore ældre Forfattere, der giver Udtryk for den Opfattelse, at Servituthævd hviler paa et andet Hensyn end Ejendoms-hævd. Medens Ejendomshævd hviler paa Hensynet til Ejendomsrettens Betryggelse, er Fundamentet for Servituthævd et formodet stiltiende Samtykke fra Ejeren.¹⁴⁵ Servitutter kan derfor erhverves ganske uden Hensyn til den hævdendes Kendskab til sin manglende Berettigelse. Naar en Bygning er i Strid med D. L. 5-10-56, er Hævd vundet efter 20 Aars Forløb, skønt Bygningens Ulovlighed var den byggende bevidst. Imod den ældre Opfattelse er det med Rette gjort gældende, at Reglerne om Ejendomshævd og Servituthævd ikke kan have forskellig legislativ Baggrund, naar man henser til den nære Forbindelse, der bestaar mellem Bestemmelserne i D. L. 5-5-1 og 2.¹⁴⁶

Den ældre Opfattelse var dog at foretrække fremfor Vinding Kruses, idet man blot ansaa Tanken om stiltiende Samtykke som Retsgrund for en Regel, hvorefter god Tro ikke kunde kræves. Vinding Kruse fastholder derimod Kravet om god Tro, men opfatter stiltiende Samtykke kun som en faktisk Omstændighed, der medfører, at den hævdende er i god Tro, skønt han indser eller burde indse sin Mangel paa Beret-

næppe afgørende Bevis for, at ondtroende Besiddere kan vinde Hævd. At Besidderen havde underskrevet Udskiftningsforretning, kunde nemlig ikke uden videre tages som Bevis for hans onde Tro. Dommen i U. f. R. 1918. 53, jfr. E. R. S. 558, beviser næppe heller noget. Ved Dommen statueredes, at Benyttelsen af et Areal til Dyrkning med Kendskab til, at det var udlagt som fælles Sandgrav, ikke medførte Hævdserhvervelse. Besidderen havde til Stadighed fundet sig i, at Gravningen udvidedes, og hans Brug kunde derfor næppe siges at være Udtryk for en Ejendomsraaden. Ej heller Dommen i U. f. R. 1900. 293 ses at have Betydning for Spørgsmaalet.

145. Ørsted, Hdb. 4 S. 306, jfr. S. 350, Arch. for Retsv. 6 S. 319 ff., Algreen-Ussing S. 156 f.

146. J. E. Larsen S. 447 f., Gram S. 462 ff., Matzen S. 415.

tigelse. Herved kommer han ind paa Fiktionernes Omraade. At Ejeren af den tjenende Ejendom ikke protesterer, behøver aldeles ikke at være Udtryk for, at han samtykker. Og skal der være nogensomhelst Mening i Opfattelsen, maa Følgen blive, at en udenretlig Protest skal være tilstrækkelig til at udelukke Hævd, samt at Hævd ikke kan vindes over for en umyndig eller fraværende Ejer. Saadanne Synspunkter har dog altid været dansk Servitutret fremmed.

Som Hovedregel bør det derfor antages, at der ved Servituthævd ikke stilles Krav om god Tro, dog at Analogien fra, hvad der i Teori og Praxis antages om Ejendomshævd, kan føre til, at man gør Undtagelse i særdeles graverende Tilfælde, f. Eks. hvis Hævdsbrugen fremtræder som Misbrug af vist Tillid. Ogsaa det Forhold, at man har søgt at holde Brugen skjult for Ejeren, opfattes rettest som en subjektiv Grund til Udelukkelse af Hævd.¹⁴⁷ Paa Grund af den nære Sammenhæng mellem Danske Lovs Regler om Ejendomshævd og Servituthævd maa det ringe Raaderum, som man er enig om at give Kravet om god Tro ved Servituthævd, virke tilbage paa Ejendomshævden og her være et Argument for ikke at strække Kravet om god Tro for vidt. I Mangel af tilstrækkelig Rettesnor i Retspraksis vilde jeg mene, at man vil være i Overensstemmelse med den almindelige Retsopfattelse ved at antage, at saavel Ejendomshævd som Servituthævd er udelukket, hvor Besidderen har kendt sin Mangel paa Berettigelse, og det herefter vilde stride mod almindelig Hæderlighed at gøre Hævden gældende.

147. Jfr. Torp S. 505, E.R. S. 559, jfr. J.U. 1866.517, hvor det bl. a. er anført, at Brug af Vej ikke skete »som en Ret, men som noget, man sneg sig til«.

KAPITEL VI

SERVITUTTERS STIFTELSE I HENHOLD TIL LOVGIVNINGEN

De Servitutter, der paalægges i Henhold til Lovgivningen, vil som Regel, hvad enten det drejer sig om Ekspropriationsservitutter eller Indskrænkninger i Raadigheden over den enkelte Ejendom i Medfør af Lovgivningsmagts Beføjelse til at paalægge almindelige Ejendomsindskrænkninger, blive paalagt ved administrativ Beslutning af en offentlig Myndighed. En enestaaende Undtagelse fra denne Hovedregel hjemler Bestemmelsen i Lov om private Vejrettigheder af 13. April 1938 § 2, 1. Stk., hvorefter der ved Dom kan tillægges en Ejendom Vejret ad en allerede bestaaende Vej, naar Ejendommen eller nogen af dens Lodder er uden lovlig Forbindelse med offentlig Vej. Drejer Sagen sig imidlertid om Erhvervelse af Ret til ny Nødvej i Henhold til Loven, hører Sagen hjemme under Landvæsenskommission, § 2, 2. Stk.

Naar saaledes Anvendelsen af Lovregler, der hjemler Indgreb i Ejendomsretten, i vid Udstrækning gennemføres administrativt, maa der ifølge Sagens Natur være et ret vidt Spillerum for Øvrighedens frie Skøn. Spørgsmaalet, om en Naturfredning er tilstrækkelig begrundet, eller om Hensigtsmæssigheden af de i en Byplan trufne Bestemmelser kan ikke indbringes for Domstolene. At dette medfører en Fare for de Interesser, der er knyttet til den private Ejendomsret, vil næppe kunne bestrides. Hos offentlige Myndigheder vil der let opstaa en Tilbøjelighed til at betone den offentlige Interesse paa Bekostning af det ligesaa vigtige Hensyn til den enkeltes Ret. Faren er naturligvis størst ved Indgreb, som sker uden Erstatning. Naar der skal betales fuld Erstatning for et Ejendomsindgreb, vil allerede dette kunne lægge en Dæmper paa det offentliges Virksomhedstrang. Sker Ejendomsindgrebet derimod uden Erstatning, kan administrative Overgreb kun imødegaaes ved Søgemaal

ved Domstolene, hvor Misbruget fremtræder med en saadan Prægnans, at der foreligger egentlig administrativ Magtfordrejning.

Administrativ Magtfordrejning vil navnlig kunne tænkes at foreligge, hvor Myndighedernes Afgørelse om Ejendomsrettens Grænser er dikteret ikke af et umiddelbart Hensyn til en hensigtsmæssig Udformning af Ejendomsforholdene, men af fiskale Hensyn. Hvis f. Eks. en Kommune udformer sin Byplan ikke ud fra Overvejelser om Bebyggelsens bedste Ordning ud fra sanitære, æstetiske og andre lignende Hensyn, men derimod ud fra det Hensyn, at de Kommunen tilhørende Byggegrunde faar den Anvendelse, der giver den største Afkastning, vil der være Tale om finansiel Magtfordrejning.¹ Fyldestgørende Bevis for, at uvedkommende Hensyn har været bestemmende for en Forvandlingsakt, kan i Regelen kun føres, hvor Afgørelsen udelukkende er dikteret af usaglige Bevæggrunde. Af Hensyn til de private Interesser er det derfor af Betydning, at der sikres en saadan Afgørelsesmaade, som bedst muligt udelukker usaglige Grunde fra at komme i Betragtning og desuden sikrer imod Overbetoning af den offentlige Interesse. Dette Resultat opnaas bedst ved Indsættelsen af en særlig administrativ Myndighed, adskilt fra den almindelige Stats- og Kommunalforvaltning, til at udføre Lovens Bestemmelser eller føre Kontrol med dens Gennemførelse.

De Regler, som Lovgivningen indeholder om den nærmere Udformning af de administrative Organer, der træffer Bestemmelser om Ejendomsudformningen, har ikke nogen fuldt ud rationel Karakter. Saa længe Indgrebene var faa og navnlig lidet betydningsfulde, var det af mindre Betydning, af hvem Afgørelsen blev truffet. Jo mere intense Indgrebene bliver, jo større Betydning vil en rationel Udformning af Myndigheden til at træffe Beslutning have.

Der skal ikke her forsøges nogen almindelig Vurdering af, om de mange forskellige Organer, hvorom der er Tale, Naturfredningsmyndigheder, det særlige Bygningssyn, Strandfredningskommissionen etc., har en af Hensyn til Varetagelse af Grundejerns Tarv hensigtsmæssig Sammensætning. Stedet, hvor Tampen brænder, er Udførelsen af Kommunalforvaltningens Opgaver i Henseende til Ejendomsudformningen. Her er Skellet mellem Ekspropriation og Ejendomsgrænser vanskeligst at drage, og her indgaar Hensynet til almene Byinteresser og kommunalfiskale Hensyn i Afgørelserne paa en saadan Maade, at de kun vanske-

1. Se iøvrigt ogsaa, hvad der er bemærket foran S. 51 ff. om Anvendelse af Saneringslovens Kondemneringsbestemmelser.

ligt lader sig skille. Paa visse Omraader har der fra gammel Tid været oprettet særlige Organer til Kontrol med den almindelige Forvaltning. Dette gælder navnlig alt, hvad der har at gøre med Reguleringen af Afløb for Spildevand, der henligger under Landvæsenskommissioner og Overlandvæsenskommissionen eller for Københavns Vedkommende under en særlig Kommission, jfr. Lov af 30. November 1857 og Lov af 28. April 1906. I Vej- og Bygningslovgivningen har man derimod overvejende overladt til vedkommende Kommunalbestyrelse eller Bygningskommission at træffe Afgørelse under Rekurs til Indenrigsministeriet.

Det er klart, at de private Grundejere faar en bedre Stilling, hvor de af Kommunen udarbejdede Planer umiddelbart forelægges for en Landvæsenskommission eller tilsvarende Myndighed, der repræsenterer en særlig Sagkundskab og foretager en Prøvelse paa Stedet. Dette gælder ikke mindst, efterhaanden som den enkelte Ejendoms Forhold i stigende Grad bliver at opfatte som et Led i en større Sammenhæng. Det maa da tages som et Udtryk for, at man ønsker at gøre Kontrollen med Kommunalforvaltningen mere effektiv, naar den københavnske Byggeslov i betydelig Udstrækning og navnlig med Hensyn til Bestemmelser om Gadeanlæg og Gennemførelse af Udredningsplaner har henlagt den afgørende Myndighed til Reguleringskommissionen. En lignende Udvikling finder man i Saneringsloven, for saa vidt som det kommunale Boligtilsyn er undergivet det for hele Landet oprettede fælles Boligtilsynsraad.

Naar Talen er om Paalæg af Ekspropriationsservitutter, er Hovedinteressen for de private Ejere knyttet til Erstatningens forsvarlige Fastsættelse. Medens der vel kan rettes alvorlige Indvendinger imod de Regler, hvorefter den gældende Lovgivning drager Grænsen mellem Ekspropriation og almindelige Grænser for Ejendomsretten, har man stedse draget Omsorg for, at Ekspropriationserstatningen fastsættes betryggende ved en særlig Taksationskommission eller ved uvildige, af Retten udmeldte Mænd.

Servitutpaalæg ved Ekspropriation eller administrativ Fastsættelse af Grænser for Ejendomsretten for de enkelte Ejendomme eller Grupper af Ejendomme vil i Regelen forudsætte, at særlige Regler i vedkommende Lov om Fremgangsmaaden er overholdt. Disse Regler tilsigter navnlig at sikre de private Grundejere Adgang til at fremsætte Indsigelse imod paatænkte Beslutninger. Saadanne Forskrifter, herunder ogsaa Forskrifter om Indkaldelse af de interesserede, maa være overholdt, dersom Forretningen skal være gyldig; dog maa Tilsidesættelsen

af Forskrifter om Indkaldelse af de interesserede Parter blive uden Betydning over for den, der desuagtet giver Møde under Forretningen, ligesom man ogsaa paa andre Punkter synes at maatte kunne se bort fra uvæsentlige Fejl ved Forretningen.

Medens de i de enkelte Love indeholdte Forskrifter i det hele maa behandles i Forbindelse med Fremstillingen af Særlovgivningen, er der dog Grund til at behandle Spørgsmaalet, i hvilket Omfang Panthavere og andre Indehavere af begrænsede Rettigheder kan optræde som Part under Forretningen. I en Række Love forudsættes det, at Panthavere og andre Rettighedshavere skal indkaldes til Forretningen, navnlig hvis det drejer sig om Ekspropriation, men tillige ogsaa i Tilfælde, hvor Sagen angaar Fastsættelsen af almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten. I den almindelige Ekspropriationslære antages det tillige, at de begrænsede Rettighedshavere staar med et ganske selvstændigt Erstatningskrav imod Eksproprianten, og det synes at være en nærliggende Følge heraf, at de i hvert Tilfælde ved Ekspropriation skal kunne gøre dette Krav gældende ved Siden af Ejeren.

I denne Henseende er de forskellige Loves Ordning dog ikke ganske den samme. Undertiden fremgaar det af vedkommende Lov, at begrænsede Rettighedshavere indtager væsentlig samme Stilling som Ejeren. Ifølge Naturfredningslovens § 10 skal saaledes ogsaa Indehavere af begrænsede Rettigheder indkaldes til Forhandling for Fredningsnævnet, og samtlige mødende har Ret til at udtale sig og nedlægge Paastand om Erstatning. Uden Tilslutning af samtlige de i Ejendommen berettede kan Ejeren ikke indgaa paa Fredning uden Erstatning, § 14, og Anke til Overfredningsnævnet kan iværksættes ogsaa af Indehavere af begrænsede Rettigheder.² Paa tilsvarende Maade stiller Sagen sig ved Fastsættelse af Retningsplan for Gader og Fastsættelse af Udredningsplan efter den københavnske Byggelov. At de af Planerne berørte Ejere er enige om Planen, er ikke tilstrækkeligt til dens Gennemførelse ved Overenskomst; dersom Samtykke ikke kan opnaas fra Panthavere eller andre Rettighedshavere, maa Sagen behandles af Reguleringskommissionen, jfr. Lovens §§ 18, Stk. 5, og 32. Ogsaa Byplanlovens § 7, der foreskriver, at Meddelelse om Forslag til Byplan bør sendes til de af Forslaget berørte Grundejere og Panthavere, maa forudsætte, at Pant-

2. At der under en Fredningssag ikke paahviler en Ejer Forpligtelse til at underrette en Bruger, der ikke er særskilt varslet til Forretningen, eller til at varetage Brugerens Interesser, er antaget ved Afgørelsen i U. f. R. 1922. 805.

haverne selvstændigt kan fremsætte Indsigelse imod Planens Gennemførelse.

I hvert Fald, hvor Talen er om Ekspropriation, synes den mest hensigtsmæssige Ordning dog i Regelen at være, at begrænsede Rettighedshavere indtager en mere tilbagetrukket Stilling, selv om det er foreskrevet, at præklusiv Indkaldelse skal ske af Hensyn til Erstatningens Udbetaling. Naar det f. Eks. hyppigt forudsættes, at Ekspropriationen kan gennemføres ved en for vedkommende Ekspropriationsmyndighed indgaaet Overenskomst, gaar man i Praksis ud fra, at en saadan Overenskomst kan indgaas med Ejeren.³ Brugerens og Servituthaverens Interesser maa anses for tilstrækkelig fyldestgjort ved deres Ret til selvstændigt at nedlægge Paastand om Erstatning,⁴ hvis ikke Loven undtagelsesvis hjemler, at Brugeren skal have Erstatning af Ejeren i Form af Nedsættelse af Brugsafgiften. For Panthaverens Vedkommende gælder vel endog, at han ikke blot ikke kan anfægte den med Ejeren truffne Overenskomst om Indgrebets Omfang, men at han ej heller kan nedlægge selvstændig Erstatningspaastand. Dette Resultat stemmer f. Eks. med Ordene i Frd. af. 5. Marts 1845 § 7, naar den omtaler Panthavere eller andre, der anser sig for berettigede til ganske eller for en Del at oppebære den Godtgørelsessum, der med Hensyn til Grundafstaaelse maatte tilflyde de respektive Ejere. I en nyere Kendelse hedder det da ogsaa: »Ligesom Panthaverne ikke kan have Krav paa andet og mere, end at den Ejerne tilkendte Erstatning helt eller delvis kommer dem til Gode, kan det ikke kræves, at Ekspropriannten træder i direkte Forbindelse med Panthaverne og tilvejebringer deres Samtykke, medmindre dette ved særlig Lovbestemmelse er ham paalagt. Dette er ikke Tilfældet,⁵ og Ekspropriannten skal da kun paase, at Erstatningen udbetales til Panthaverne«. ⁶ Efter dansk Ret synes derfor Panthaverens Erstatningskrav i Anledning af Ekspropriation at være afledt af Ejerens Erstatningskrav, en Ordning, der vel i Almindelighed ikke kan have Ulemper, da der næppe er Grund til at befrygte, at Ejeren ikke skal vide at varetage sine Interesser i tilstrækkelig Grad.

3. Ved Tinglysningen af Overenskomst kan der derfor i Regelen ikke stilles Krav om Panthaverens Samtykke, U. f. R. 1926. 966, jfr. 1938. 352.

4. Jfr. nfr. S. 258.

5. U. f. R. 1925. 409. Sagen angik Ekspropriation til Vej i Medfør af Frd. 13. Dec. 1793.

6. Efter svensk Ret er Panthaverens Retsstilling ogsaa bestemt ved Subrogationsprincippet, Strahl, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser 1926 S. 120, 262 ff.

Dersom det udtrykkelig er bestemt i vedkommende Lov, vil Servitutter med Virkning som lovmæssig Servitut kunne paalægges ved Overenskomst mellem de interesserede Parter, og det samme maa antages om Aftale, der træffes for en egentlig Ekspropriationskommission, naar Aftalen maa anses for godkendt af denne og tilført Ekspropriationsprotokollen. Iøvrigt kan det ikke give en Ejendomsindskrænkning nogen Fortrinsret, at man i Stedet for Aftale kunde have ladet Indskrænkningen foretage i Henhold til Lov.⁷ Drejer Sagen sig om Erhvervelse af Ret til Nødvej i Medfør af Lov om private Vejrettigheder, synes almindelige Regler om Foretagelsen af Forretninger for Landvæsenskommission at maatte medføre, at et af Landvæsenskommissionen godkendt Forlig kan skabe Vejret med den ved Loven hjemlede Fortrinsret for allerede bestaaende Rettigheder. Om man vil kunne tillægge et for Retten indgaaet Forlig tilsvarende Virkning, synes tvivlsomt, da Retten næppe er beføjet til at godkende Forliget. Sagsøgeren vil derfor kunne være interesseret i at insistere paa Afsigelse af Dom, selv om Parterne er naaet til Enighed, og indstævnte indskrænker sig til at tage bekræftende til Genmæle.

Hvor Sagen mellem Parterne ordnes ved mindelig Overenskomst, maa det i Regelen være en Betingelse, at denne kun gaar ud paa noget saadant, som kunde have været fastsat ved Beslutning i Henhold til Loven. I modsat Fald vil Servituttene alene faa Virkning som privat Servitut.⁸ Dog synes man at kunne bortse fra mindre væsentlige Afvigelser. F. Eks. er det antaget, at ved Ekspropriation til Vej Udskrift af Ekspropriationsprotokollen kunde lyses som Adkomst paa mindre Grundstykker, der overtoges uden for Vejarealet og mageskiftedes mellem Grundejere, der berørtes af Ekspropriationen, uagtet selve Ekspropriationsloven ikke indeholdt Hjemmel for Anvendelse af denne Fremgangsmaade.⁹ Den overenskomstmæssige Løsning fandtes mere hensigtsmæssig end Udredelse af Erstatning for Tab ved Afskæring af Grundarealer, og Aftalen om Overtagelsen eller Mageskiftet fandtes derfor at være et naturligt Led i Ekspropriationsforretningen. Allerede af den Grund maa der gyldigt kunne træffes Bestemmelse om Paalæg af en Servitut i Til-

7. Se saaledes om en Overenskomst til Sikring af Oversigt ved Vejkryds U. f. R. 1928. 955. At en privat indgaaet Overenskomst kan opnaa Virkning som lovmæssig Servitut ved senere at godkendes for Ekspropriationskommissionen, forudsættes ved Afgørelsen i U. f. R. 1918. 273.

8. Jfr. herved U. f. R. 1918. 273.

9. U. f. R. 1938. 352, jfr. 1931. 760.

fælde, hvor Loven kun hjemler Grundafstaaelse, men Formaalet lige saa vel findes at kunne fyldestgøres ved Servitutpaalæg, og Grundejeren er villig til at gaa med hertil.

Om Betingelserne for Paalæg af lovmæssige Servitutter maa der iøvrigt henvises til Bestemmelserne i de forskellige Love og Fremstillingerne af denne Særlovgivning. Her skal kun gøres nogle yderligere Bemærkninger om Betingelserne for at indrømme Ret til Nødvej, den lovmæssige Servitut, der staar de private Servitutter nærmest. Loven af 13. April 1938 skelner mellem Tilfælde, hvor en Ejendom savner Vejforbindelse med offentlig Vej, og det Tilfælde, at en Vej er den eneste eller væsentligste Adgang til en fast Ejendom (eller nogen af dennes Lodder), men Brugen ikke er retsbeskyttet.

Hvis der allerede bestaar en Vej, kan det ved Dom bestemmes, at Brugen skal vedvare mod Erstatning. Om hvem der skal indstævnes under Sagen, er der ikke givet udtrykkelig Forskrift. Mest stemmende med almindelige Ekspropriationsregler vil det herefter være, at man kan nøjes med at indstævne Ejeren af den Ejendom, hvorover Vejret forlanges. Den Omstændighed, at Sagen undertiden — nemlig hvis Ejeren er forpligtet til at taale Brugen af Vejen — vil være at anlægge mod Bruger eller Panthavere, gør det næppe fornødent at indstævne Indehavere af begrænsede Rettigheder i alle Tilfælde. Ordlyden af § 2, 1. Stk., synes at forudsætte, at Vejen hidtil har været benyttet af Sagsøgeren, omend Brugen i Forhold til Ejeren eller andre Rettighedshavere er prekær. Hvor Vejen ikke tidligere maatte være benyttet, f. Eks. fordi Ejendommen hidtil har været ubebygget og ubenyttet, medens Vejforbindelse først er anlagt for nylig, synes det naturligt ogsaa at anvende Bestemmelsen i § 2, 1. Stk., idet Grunden til, at Afgørelsen i det nævnte Tilfælde er henlagt til Domstolene, er den, at Domstolene kan indskrænke sig til at tilkende Vejret, men ikke behøver at træffe Bestemmelse om Forholdene i Marken. Nogen selvstændig Betydning tilkommer der næppe det Udtryk, at Brugen tilkendes mod Erstatning »til den, der kan kræve Brugens Bortfald i Henhold til Lov om Tinglysning af 31. Marts 1926.« Medens det vel kan siges, at Brugens Bortfald kan kræves i Henhold til Tinglysningsloven, hvor en tidligere bestaaende Vejret er ekstingveret, kan dette næppe siges om det Tilfælde, hvor overhovedet ingen Brugsret har bestaaet.

Af det Udvalg, der udarbejdede Forslag til Lov om private Vejrettigheder, var det foreslaaet, at Dom efter Bestemmelsen i Lovens § 2, 1. Stk., kun skulde kunne opnaas, naar den i § 2 i Lov Nr. 56 af 31. Marts

1937 anviste Fremgangsmaade ikke kan anvendes, men denne Bestemmelse blev ikke optaget i Loven. Det anførtes nemlig i Motiverne,¹⁰ at det vilde virke som et Omsvøb, saafremt det forlanges, at Brugeren af Vejen skal forsøge den nævnte Fremgangsmaade til Konstatering af, om en utinglyst Ret er lovlig stiftet forud for Tinglysningslovens Ikrafttræden, hvor det paa Forhaand er givet, at en forligsmæssig Ordning ikke kan opnaas. Der er herefter intet til Hinder for under samme Sag principalt at paastaa Dom til Anerkendelse og subsidiært til Erhvervelse af Færdselsret efter Loven, selv om det hyppigst vil være mere hensigtsmæssigt at indlede med en Behandling efter Lov af 31. Marts 1937.

Det fremhæves i § 2 i Lov om private Vejrettigheder, at Adgang til Vej ikke skal kunne tilkendes i Tilfælde, hvor Retten skønnes at ville blive til uforholdsmæssig Skade for den tjenende Ejendom, men den bør iøvrigt meddeles, hvor ikke særlige Omstændigheder taler derimod. Heri ligger næppe andet end det rimelige, at Vejret ikke bør gives, hvor Vejrettens Indrømmelse medfører større Ulempe end Nytte. Dette vil navnlig kunne være Tilfældet, hvor Adgang til den nødstedte Parcel mere hensigtsmæssigt vil kunne skaffes ved Etablering af anden Vejforbindelse end den hidtil benyttede.

I § 2, 2. Stk., bestemmes, at Vejret ikke kan tilkendes den Ejer, der ved en vilkaarlig Handling har afbrudt Ejendommens hidtidige Forbindelse med offentlig Vej. Placeringen synes at vise, at man har ment, at denne Bestemmelse kun er anvendelig, hvor Sagen drejer sig om en ny Vej efter Bestemmelsen i § 2, 2. Stk., men Bestemmelsen synes lige saa vel anvendelig paa Tilfælde, hvor en Ejendom udstykkes, og den Parcel, Sagen angaar, tidligere havde anden lovlig Vejforbindelse ved Siden af den faktisk benyttede Vej, hvorom Sagen drejer sig. Paa den anden Side er det klart, at ikke enhver vilkaarlig Afbrydelse af Forbindelsen til offentlig Vej kan udelukke Lovens Anvendelse. Hvis Retten til Benyttelse af hidtidig Vej ophører som Følge af, at Arealet benyttes til et Formaal, som ikke omfattedes af den hidtidige Færdselsret, er Afbrydelsen hidført ved en vilkaarlig Handling. Det vilde dog være uheldigt, om den Ejer, der f. Eks. omdanner en Landbrugsejendom til industrielt Brug, ikke skulde kunne erhverve den fornødne Vejret efter Loven. Med Undtagelsesbestemmelsen maa der først og fremmest være

10. Rigsdagstidende 1937-38 Till. A. Sp. 4029.

tænkt paa den Afbrydelse, der finder Sted ved Afkald paa bestaaende Vejret og lignende Forhold.

Hvor en Ejendom savner Forbindelse med offentlig Vej, kan der ligeledes tilkendes Ejeren af den nødstedte Ejendom Vejret, men Sagen skal da rejses for Landvæsenskommission, og Bestemmelserne i 1. Stk. finder iøvrigt tilsvarende Anvendelse. Loven omhandler ikke særskilt det Tilfælde, hvor en Ejendom vel har Vejforbindelse, men denne er utilstrækkelig for Ejendommens Brug, f. Eks. fordi Vejen er for smal til at fyldestgøre den vejberettigedes Behov. Er dette Tilfældet, synes det at følge af Lovens Grundsætninger, at der maa kunne tilkendes den vejberettigede en udvidet Vejret, og da der bliver Spørgsmaal om Forandringer i Forholdene i Marken, synes det rimeligt at henlægge Afgørelsen til Landvæsenskommission.

I § 2, 2. Stk., fremhæves det, at det er en Betingelse for Tilkendelse af Vejret, at fornøden Adgang ikke har kunnet opnaas ved frivillig Overenskomst. Da Bestemmelsen i 1. Stk. forudsætter, at Lovens Fremgangsmaade kan anvendes ikke blot imod Ejeren, men ogsaa imod Panthavere og Brugere m. v., jfr. Ordene »den, der kan kræve Brugens Bortfald«, maa Bestemmelsen i 2. Stk. sikkert forstaas saaledes, at Lovens Anvendelse kun udelukkes ved Muligheden for en Overenskomst, hvorved der med alles Tiltræden og paa rimelige Vilkaar tillægges den nødstedte Ejendom en Vejret, der kan tinglyses anmærkningsfrit med Retsvirkning forud for andre Hæftelser i den tjenende Ejendom, jfr. § 2, 4. Stk.; Ordene har herefter næppe nogen selvstændig Betydning.

Indrømmelsen af Vejret sker imod Erstatning; ved Fastsættelsen af denne bør man næppe udelukkende tage Hensyn til det ved Vejretten tilføjede, beviste Tab, men det bør have i Erindring, at der ved Erhvervelsen af en Servitut ved Aftale ofte betales en Godtgørelse, selv om Servituttens Betydning for den tjenende Ejendom er ganske uvæsentlig. Under Hensyn til Ejendomsindgrebets ekstraordinære Karakter bør Erstatningen derfor ikke tilmaales for knapt. Erstatningen skal i Mangel af mindelig Overenskomst erlægges kontant; da Panthavernes Ret til Erstatningens Udbetaling er afledt af Ejeren's Krav, vil en Udsættelse med Betalingen dog næppe fordre Panthavernes Samtykke. Til Fremskaffelse af Erstatningen kan det efter Paastand i Dommen bestemmes, at der skal kunne gives Pant i den herskende Ejendom forud for andre Hæftelser. Saadan Forpantret maa efter Ordene kunne tillægges ikke blot den erstatningsberettigede, der har indrømmet Henstand med

Betalingen, men ogsaa andre, der stiller Beløbet til Raadighed for Ejeren af den herskende Ejendom. Om Udbetaling af Erstatning se § 2, 3. Stk., hvorefter Udbetalingen sker til Panthaverne efter deres Prioritetsstilling, medmindre det godtgøres, at Ejendommen er ubehæftet eller, at Panthaverne har givet Samtykke til Udbetaling til Ejeren. Bestemmelsen i § 2, 3. Stk., kan dog ikke være til Hinder for, at der tillægges Brugere og Servituthavere i den tjenende Ejendom Erstatning, der udbetales direkte til disse.

KAPITEL VII

SERVITUTTERS PRIORITETSSTILLING

Med Hensyn til Prioritetsstillingen bestaar der store Forskelligheder mellem de forskellige Servitutgrupper. Svagest stillet er den ved Aftale stiftede Servitut. For den gælder, at Servitutretten som Hovedregel indgaar i den almindelige Prioritetsorden bestemt ved Tidsprioriteten. Servituthaverens Ret maa saaledes staa tilbage for tidligere stiftede Rettigheder over den tjenende Ejendom, men skal paa den anden Side placeres bedst muligt umiddelbart bag disse. Regelen er dog kun deklaratorisk. Med Forpanthaverens og andre i Ejendommen berettigedes Samtykke kan der tillægges Servitutten en bedre Prioritetsstilling, ligesom der intet er til Hinder for, at Servituthaveren paa Forhaand indgaar paa at respektere Hæftelser, der maatte blive paalagt Ejendommen i Fremtiden. Ogsaa efter Servituttens Oprettelse kan der træffes Aftale med den servitutberettigede om en Forandring i Servituttens Placering inden for Prioritetsordenen.

Forsaavidt en Servitutbestemmelse er saa lidet tyngende, at Servitutpaalæget efter Ejendommens Størrelse og Værdi kan ske uden nogen som helst Fare for Pantesikkerheden, er det i Praksis antaget, at Servitutten uden Samtykke fra Forpanthavere kan faa tillagt Prioritet forud for disse, og Tinglysning vil af Dommeren kunne foretages anmærkningsfrit, naar der foreligger Uskadelighedsattest af den i T. L. § 23, 2. Stk., omtalte Art.¹ Dette Resultat naas ved en Analogislutning fra, hvad der gælder om Udstykning af et Areal for umiddelbar Tilslutning til et andet. Om Analogien er tilstrækkelig, turde dog være tvivlsomt; § 23 i T. L. giver Adgang til Frigørelse af mindre Arealer for at lette Opfyldelsen af det ufravigelige Krav om det fraskilte Areals Frigørelse

1. U. f. R. 1938. 1002, jfr. Jmt.s Skr. Nr. 215 af 6. Sept. 1933 og Nr. 169 af 22. Juli 1937, samt Vinding Kruse i U. f. R. 1937 B. 36.

for bestaaende Panterettigheder inden Sammenlægningen med anden Ejendom. Tilsvarende Nødvendighed for Servituttens Fortrinsret foreligger ikke. Er Pantesikkerheden ikke i Fare, vil Servitut paa ringere Plads i Prioritetsrækken ikke være udsat. Hvis Servitutretten ikke medfører nogen virkelig Tynge for Ejendommen, vil Servituten ej heller gaa tabt ved alternativt Opraab. Bydes der paa Tvangsauktion ikke tilstrækkeligt til Dækning af foranstaaende Prioriteter, og giver alternativt Opraab til Resultat, at der bydes mere for Ejendommen som servituttfri, viser det sig netop, at Servituten har været til Skade for Forpant-haverne. Imod denne Eventualitet kan den servitutberettigede imidlertid ikke have Krav paa at blive sikret paa Panthavernes Bekostning.

Anvendelsen af Regelen om Servituttens bedst mulige Placering i Mangel af afvigende Aftale kan i forskellige Tilfælde give Anledning til Tvivlsspørgsmaal. Er der paa den tjenende Ejendom lyst et enkelt Pantebrev oprindelig f. Eks. paa 10.000 Kr., som imidlertid nu er nedbragt til det halve, er Sagen vel klar, hvis Servituddokumentet udtrykkelig angiver, at Gælden er saaledes nedbragt. En Udtalelse af denne Art opfattes almindeligt som Udtryk for, at den sekundære Ret kun respekterer Forprioritetens Restskyld.

Servituddokumentet maa dog naturligvis have Retsanmærkning om den fulde tinglyste Gæld, og der kan yderligere opstaa det Spørgsmaal, om Tinglysningsdommeren ved Aflysning af Pantebrevet og Fremkomsten til Tinglysning af nyt Pantebrev med samme Paalydende og samme Prioritetsstilling skal give det nye Pantebrev Retsanmærkning om den tinglyste Servitutret. Vanskeligheden beror her paa, at de materielle Spørgsmaals rette Afgørelse afhænger af uden for Tingbogen liggende Forhold. Om der paa det Tidspunkt, da Servituddokumentet tinglystes, virkelig var betalt Afdrag paa Pantegælden, er et Spørgsmaal, som Tinglysningsdommeren ikke kan afgøre. Da Retsanmærkningens Opgave er at meddele Retserhververe Oplysning om de Forhold, der fremgaar af Tingbogen, og som kan vække Tvivl om Erhververens Berettigelse, bør Ombytningstransaktionen ikke kunne foregaa anmærkningsfrit.

Dersom Servituddokumentet intet angiver om Nedbringelsen af Forprioriteten, vil desuagtet en streng Gennemførelse af Princippet om Servituttens bedst mulige Placering føre til den Antagelse, at Servituten placeres efter den ved Lysningen bestaaende Restskyld. Uagtet Spørgsmaalet kan være tvivlsomt, synes denne Løsning ogsaa at maatte foretrækkes som bedst stemmende med Parternes Interesser. Servituddokumenter skal ikke som Pantebreve indeholde en Angivelse af Forpriori-

teterne, og Parterne vil i Regelen ikke skænke disse alt for megen Opmærksomhed. Dog vil Forprioriteternes Størrelse i Regelen være oplyst ved Aftalens Indgaaelse, og det kan ikke antages, at Servituthaveren har villet forbeholde Ejeren af den tjenende Ejendom Adgang til yderligere Belaaning af den tjenende Ejendom, i hvert Fald ikke efter sidste Prioritet. Dersom dette er rigtigt, synes Følgen at maatte være, at Dommeren, hvor Forprioriteten ønskes ombyttet med en ny Prioritet af samme Størrelse, maa give Retsanmærkning om Servitutten, dersom det af Pantebrevet fremgaar, at det helt eller delvis var indfriet, før Servitutten stiftedes. Ligeledes bør Anmærkning gives, hvis det af de tinglyste Afdragsvilkaar fremgaar, at Pantegælden forinden skulde være afdraget til bestemt fastsatte Tidspunkter, og det ikke er godtgjort, at Betaling i Overensstemmelse med de aftalte Vilkaar ikke har fundet Sted.

Bestaar der ved Lysningen af et Servitutdokument flere Panterettigheder i den tjenende Ejendom, og er der mellem Panterettighederne opstaaet et Ejerpant, synes Formodningen at maatte være imod, at Servitutten skal kunne berøre Ejerpantet. Regelen om Servitutts bedst mulige Placering vilde ganske vist kunne anvendes saaledes, at Efterpanthaveren rykkede op som en Refleksvirkning af den Servituthaveren indrømmede Prioritetsstilling. Med den Fortolkning, som i det følgende lægges ind i T. L. § 40, 1. Stk., synes denne Bestemmelse nemlig at forudsætte, at Aftale om Afkald paa Ejerpant ikke alene kan træffes med Panthaveren, men ogsaa med andre, der maatte have Interesse i Panthaverens Oprykning, jfr. nfr. S. 140 f. Uden udtrykkelig Vedtagelse synes man dog ikke at kunne naa til det Resultat, at Lysningen af et Servitutdokument skal bevirke en Forrykkelse af Panterettighedernes Placering i Prioritetsordenen.

Ej heller kan Formodningen være for, at Hensigten har været at give Servitutten Plads inden for Rammen af det bestaaende Ejerpant. Medens man efterhaanden er fortrolig med, at Panterettigheder kan være brudne, f. Eks. hvor en Tredieprioritet har Oprykningsret, men Andenprioriteten ikke, er Forestillingen om Servitutrettigheders tilsvarende Placering mere fremmedartet. Principielt synes der vel ikke at være noget i Vejen for en saadan Ordning. Hvis f. Eks. et Servitutdokument alene angiver at respektere et enkelt Pantebrev, men det ved Lysningen faar Retsanmærkning f. Eks. om et Udlæg, maa et eventuelt Ejerpant mellem Pantebrev og Udlæg ved Tvangsauktion sikkert tilfalde Servituthaveren saavidt fornødent for at dække hans Erstatningskrav. En Vedtagelse om, at en Servitutret skal placeres paa et Ejerpants Plads, saavidt dette til-

strække kan, synes derfor ikke heller at møde afgørende Hindringer i Tinglysningslovens ufravigelige Regler.

Er Forprioriteten et Skadesløsbrev, maa Servitutdokumentet kunne tillægge Servituttens Prioritet umiddelbart efter en nærmere angiven Restskyld. Ogsaa i dette Tilfælde maa Dokumentet naturligvis have Retsanmærkning, og Prioritetsstillingen er kun i ringe Grad sikret imod en Forøgelse af Gælden ifølge Skadesløsbrevet.² Hvis Servitutdokumentet ikke selv angiver Servituttens som placeret inden for Skadesløsbrevets Rammer, kan det ikke antages at have været Parternes Hensigt at gøre Indgreb i Retsforholdet efter Skadesløsbrevet. Ogsaa i denne Henseende maa Princippet om Servitutrettens bedst mulige Placering lide Indskrænkning.

Hvor en Hæftelse, der hviler paa en Ejendom forud for en Servitut, bortfalder, opstaar Spørgsmaalet om Servitutts Oprykning. I T. L. § 40 bestemmes, at naar en tinglyst Panteret ophører, være sig helt eller delvis, eller den viser sig ikke at være gyldig stiftet, har Ejeren uanset modstaaende Aftale med en efterstaaende Panthaver *eller andre*, Ret til at besætte — enten straks eller senere — den saaledes ledige Plads med en ny Panteret, medmindre han udtrykkelig ved Ophøret eller senere giver Afkald paa denne Ret. Da Bestemmelsen i § 40, 3. Stk., alene giver Adgang til i visse Tilfælde at fravige Hovedregelen ved Aftale i et Pantebrev, giver Lovens Ord nærmest Anledning til den Antagelse, at der slet ikke kan blive Tale om Oprykning efter et Pantebrev for andre Rettigheder end Panterettigheder.³ Det vilde dog være lidet stemmende med Forholdets Natur, om Rettigheder som Servitutter, der udgør et varigt Led i Ejendomsordningen, for bestandig skulde være bundet til den Plads i Prioritetsordningen, som de fra først af har faaet, og noget saadant har næppe været tilsigtet ved T. L. § 40, 1. og 3. Stk. har først og fremmest Betydning for Panterettigheders Prioritetsstilling, og i Praksis har man da ogsaa anset § 40, 1. Stk., for uanvendelig efter sin Ordlyd i Forhold til efterfølgende Udlæg. Ifølge Forholdets Natur antages Udlægsretten at have Oprykning i samme Omfang, hvori Vedtagelse om Oprykning kan ske i et Pantebrev.⁴ § 40, 1. Stk.,

2. Spørgsmaalet om Betydningen af et Dokuments Lysning inden for Rammen af et Skadesløsbrev er iøvrigt særdeles tvivlsomt, men skal ikke forfølges videre her, da det har langt større Betydning i Forhold til efterstaaende Panterettigheder.

3. Dette forudsættes ogsaa i U. f. R. 1928. 1116.

4. U. f. R. 1931. 923, E. R. S. 1832.

bør derfor ikke anvendes i Forhold til efterstaaende Servitutter, og naar der tales om Aftale om Oprykning med en efterstaaende Panthaver eller andre, bør der ved *andre* kun forstaas dem, der kunde være interesseret i en efterstaaende Panterets Oprykning.

Det bør derfor i et Servitutdokument kunne vedtages, at Servitutretten skal rykke op i samme Omfang som en Panteret.⁵ Men saadan Oprykningsret bør sikkert ogsaa antages uden udtrykkelig Vedtagelse i Servitutdokumentet. Servitutstens Oprykningsret vil i Regelen kun i ringe Grad paavirke Mulighederne for Belaaning af den tjenende Ejendom, og det synes derfor bedst stemmende med Parternes gennemsnitlige Interesser at opstille en vis Formodning for Oprykningsret for vedvarende Hæftelser, der ikke er Panterrettigheder. Tvivlsomt kan det derimod være, om man ogsaa bør give Servitutten Oprykningsret ved Indfrielse af foranstaaende Panterrettigheder, hvor denne finder Sted til et ikke forud i Pantebrevet fastsat Tidspunkt. Hvis T. L. § 40, 1. Stk., slet ikke antages at have Henblik paa Servitutter, synes en Vedtagelse herom ikke at støde paa afgørende Hindringer. Grundsætningerne i § 40, 1. og 3. Stk., bør dog medføre, at man ikke opstiller en Formodning for Oprykningsret i dette Tilfælde.

Yderligere Komplikationer opstaar, hvor der forud for Servitutten forefindes flere Panterrettigheder. Erlægges der f. Eks. af Førsteprioriteten halvaarlige Afdrag, men Andenprioriteten ikke har Oprykningsret, kan det synes tvivlsomt, om Servitutretten vil kunne rykke op. Virkningen af Oprykningsret vil da blive den, at Servituthaverens Erstatningskrav i Anledning af Udslettelse paa Tvangsauktion vil besætte Ejerpantet, saavidt dette kan tilstrække. Ligesom Servitutretten ikke ved Stiftelsen kan antages at berøre bestaaende Ejerpant mellem Forprioriteterne uden udtrykkelig Vedtagelse,⁶ bør der heller ikke bestaa nogen Formodning for, at Ejerpantet berøres ved Oprykning. Paa den anden Side synes Oprykningsret for Servitutter at maatte kunne vedtages selv uden de Begrænsninger for Panterrettigheders Oprykningsret, der opstilles i T. L. § 40, 3. Stk.

Til de private Servitutter, hvis Prioritetsstilling bestemmes efter den

5. Uden Betydning for Spørgsmaalet er U. f. R. 1928. 1116, der angik Slettelsen af en Retsanmærkning rettet mod Vedtagelse om Oprykningsret for Aftægtsret. Afgørelsen støtter Resultatet paa, at der var givet Pant for Aftægtsydelserne, og Aftægtsretten opfattedes derfor som en Panteret efter T. L. § 40, 3. Stk., jfr. dog E. R. S. 1832.

6. Foran S. 139.

almindelige Tidsprioritet, maa ogsaa henregnes saadanne Servitutter, der paalægges i Anledning af Erhvervelsen af en administrativ Tilladelse eller Godkendelse som Vilkaar for denne. Det er imidlertid klart, at de Hensyn, som forfølges med saadanne Servitutter, i Regelen ikke er fyldestgjort ved Lysning af Servitутten i den almindelige Tidsprioritetsorden. Hvis f. Eks. en Dispensation fra Bestemmelserne i Brandpolitiloven betinges af, at der paa Naboejendommen lyses en Deklaration om Forpligtelse i Henseende til Bebyggelsens Afstand fra Skel, vil Mynighederne stille Krav om anmærkningsfri Lysning forud for bestaaende Panterettigheder, og Panthavernes Samtykke hertil maa da indhentes. I andre Tilfælde stilles der ikke Krav om anmærkningsfri Lysning, f. Eks. hvor der i Medfør af § 4, 2. Stk., i Ligbrændingsloven af 14. Marts 1931 gives Tilladelse til Askes Nedsættelse paa privat Grund, imod at Begravelsesstedet fredes igennem en Aarrække. En saadan Servitut nyder derfor ikke Beskyttelse mod ældre Rettighedshavere. Tilsvarende er antaget, hvor Ejeren som Betingelse for Tilskud efter § 7 i Lov om Bygningsfredning af 12. Marts 1918 havde underskrevet Deklaration om, at Bygningen henlægges under Nationalmuseet som fredet Mindesmærke uden Tilslutning fra Panthaverne.⁷ Ogsaa Fredskovsforpligtelse paalagt ved Deklaration kan kun lyses anmærkningsfrit med Panthavernes Samtykke, Lov om Skove af 11. Maj 1935 § 4, 1. Stk.⁸ At private Byggeservitutter i Henhold til den københavnske Byggelovs § 4 kan haandhæves af Magistraten i Henhold til Bygningslovgivningens Forskrifter kan ikke have Indflydelse paa Rettens Stilling i Kollision med andre Rettigheder over Ejendommen.

Ifølge § 4, 3. Stk., i Lov om Jords Udstykning og Sammenlægning m. m. af 3. April 1925 skal der ved Udstykning for alle Parcellers Vedkommende være sørget for Adgang til offentlig Vej, forsaavidt Parcelen ikke sammenlægges med en tilgrænsende Ejendom. Skønt Sikringen af fornøden Adgangsvej til udstykkede Parceller synes at have en saadan Vigtighed, at det ikke burde være tilstrækkeligt, at der sikres hver Parcel en Vejret, som kan gaa tabt ved Tvangsauktion over den tjenende Ejendom, er Spørgsmaalet om Færdselsret ikke tilfredsstillende ordnet ved Loven og Matrikuldirektoratets Praksis.⁹ For det første er

7. U. f. R. 1930. 551.

8. Samtykket skal klart udvise, at Panthaveren viger for Fredskovsforpligtelsen, U. f. R. 1938. 809.

9. Se herved den udførlige Paavisning af Ordningens Utilstrækkelighed i U. f. R. 1933 B. 113 ff. og 367 ff. af Bruno Elmdal. De Vanskeligheder, som

det næppe rimeligt, at Myndighederne ikke skal paase, at en udstykket Parcel faar Vejret, naar den sammenlægges med en tilgrænsende Parcel, idet det ikke er den almindelige Regel, at en privat Adgangsvej til en Ejendom kan benyttes ogsaa til Arealer, der tillægges den vejberettigedes Ejendom.¹⁰ Hvor Parcellen grænser til privat paa Matrikulkortet afsat Vej, har Matrikulsmyndighederne ikke tidligere paaset, at der tilkommer Parcellen Vejret ad Vejen, men er uden videre gaaet ud fra, at Kravet om Adgangsvej var opfyldt. I Henhold til Bkg. af 9. Juni 1938 § 6, 2. Stk., kræves der dog nu i hvert Fald Erklæring fra Ejeren af den Ejendom, der ønskes udstykket, om, at han har Vejret, og Bekræftelse heraf af vedkommende Kommunalbestyrelse.¹¹ Dersom fornøden Adgangsvej udlægges den udstykkede Parcel over Stamparcellen, vil Vejens Sikring til en vis Grad være opnaaet gennem Bestemmelsen i § 4 i Lov om private Vejrettigheder, hvorefter en Panthaver, der lader en Parcel udgaa af sit Pant, ikke skal kunne fortrænge Retten til en paa Matrikulkortet vist Vej, der har været en Forudsætning for Parcellens Frastykning. Om denne Bestemmelse hedder det i Motiverne til Loven,¹² at Bestemmelsen er af præceptiv Karakter og saaledes ikke vil kunne tilsidesættes ved Forbehold fra Panthaverens Side. Meningen med denne lidet gennemtænkte Bemærkning kan næppe være, at en Panthaver ikke lovligt kan betinge sin Tilslutning til Parcellens Relaksation af, at der skaffes Adgangsvej over andre Ejendomme. Da Matrikulsmyndighederne lader sig nøje med Erklæring fra Ejeren af Stamparcellen om Vejret, vil Panthaverens Nægtelse af at tilstede Vejret ikke medføre, at Udstykningstilladelse nægtes. Lovregelens Konsekvens synes derfor at maatte være, at Tinglysningsdommeren maa nægte at imødekomme Begæring om Relaksation af Parcellen, dersom Panthaverens Samtykke er betinget af, at han ikke skal respektere Vej over Stamparcellen. Gives Samtykke til Relaksation uden Forbehold, maa det derimod tages som Samtykke ogsaa til Vejret over Stamparcellen. Udlægges Vej endelig over en Trediemand tilhørende Ejendom, vil Samtykke fra dennes Ejer blive anset for tilstrækkeligt, og Vejrettigheden skal da ikke respekteres af ældre Rettighedshavere over Ejendommen.

tidligere kunde hidrøre fra, at Udstykningsveje ikke tinglystes, er nu bortfaldne ved Tinglysningskravets Opgivelse ved § 1 i Lov om private Vejrettigheder, jfr. nedenfor S. 159 ff.

10. Jfr. nfr. S. 218.

11. Jfr. nfr. S. 161.

12. Rigsdagstidende 1937-38 Till. A. Sp. 4032.

I sin Kommentar til Tinglysningsloven,¹³ har Vinding Kruse dog fremsat den Anskuelse, at saadan Vejret, som var Forudsætning for Udstykning, havde Karakteren af almindelig Indskrænkning i Ejendomsretten, der maatte være bindende for enhver, ogsaa ældre Rettighedshavere. Denne Opfattelse savner sikkert Grundlag i Udstykningsloven, der alene paalægger Matrikulmyndighederne Pligt til at paase, at der efter Lovgivningens almindelige Regler er sikret den udstykkede Parcel Vejret, men ikke hjemler dem Beføjelse til at tilvejebringe saadan Adgangsvej ved Paalæg over for private. Det Indgreb, som saaledes skulde kunne foretages, vilde iøvrigt ved sin tilfældige Karakter og ved sit Formaal typisk fremtræde som et Ekspropriationsindgreb. Vinding Kruses Opfattelse er da ogsaa underkendt ved Bestemmelsen i § 3, 1. Stk., i Lov om private Vejrettigheder. Naar det her hedder, at private Færdselsrettigheder iøvrigt kun kan opnaa Beskyttelse mod Trediemand i Medfør af Tinglysningslovens Regler, har Hensigten været at fastslaa, at der ikke tilkommer de ved Udstykning udlagte Veje nogen særegen Forprioritet. Naturligvis kan det være Genstand for Drøftelse, hvorvidt det kan anses for fornødent at sørge for fuld Sikring af Færdselsrettigheder ved Udstykning. Herved maa det dog have i Erindring, at den forøgede Ulejlighed først og fremmest vil falde paa de interesserede Parter, der ved en samvittighedsfuldt udført Udstykning af egen Drift vil sørge for Vejrets Sikring mod enhver.

En Servitut, der stiftes ved Hævd, har Fortrinsret for enhver tidligere bestaaende Ret af privatretlig Oprindelse, hvis Udøvelse vilde være til Hinder for den ved Hævd stiftede Ret, T. L. § 26. Dette gælder uden Hensyn til, om den kolliderende Ret er stiftet før eller efter Hævdsperiodens Paabegyndelse. De ved Hævd stiftede Servitutrettigheder vil derfor regelmæssigt gaar forud for saavel Panterettigheder som almindelige Brugsrettigheder over den tjenende Ejendom. Herved maa det dog erindres, at der som Grundlag for Hævds Tinglysning kræves enten Dom eller Anerkendelse fra Ejeren af den tjenende Ejendom. En i en Sag mellem Ejer og Servitutbruger truffet Afgørelse om Hævden kan dog ikke være bindende imellem Domhaveren paa den ene Side og Pant-havere eller Brugere paa den anden, ligesom Ejers Anerkendelse af den vundne Hævd i Virkeligheden kan indeholde en Disposition, hvorved Servitutten stiftes.¹⁴ Uden Hensyn hertil vil dog Dommen eller Anerkendelsen i Regelen kunne lyses med Prioritet forud for Pante- og

13. S. 77 f., jfr. U. f. R. 1933 B. 376 f.

14. Vinding Kruse i U. f. R. 1937 B. 37.

Brugsrettigheder. Hvis det fremgaar af de for Dommeren foreliggende Oplysninger, at Hævd næppe er vundet, maa han dog være berettiget til at afvise Dokumentet eller give det Anmærkning om forud bestaaende Rettigheder,¹⁵ f. Eks. hvor den herskende og den tjenende Ejendom er adskilt ved Udstykning inden for Hævdsperioden.

Hvad enten en Servitut er stiftet ved Aftale eller ved Hævd, maa den i Konfliktstilfælde vige for det offentliges Krav paa Skatter og Afgifter i det Omfang, hvori saadanne Krav har Panteret i den faste Ejendom, samt for andre Krav, der i Henhold til Lovgivningen er udstyret med Panteret som offentlige Skatter eller Panteret forud for Rettigheder af privatretlig Oprindelse. For de Servitutter, der indgaar i Prioritetsordenen efter en eller flere private Panthaveres Krav, er dette ganske naturligt. For ikke at tilvejebringe en uløselig Konflikt maa Servitутten rykke tilbage sammen med Panteretten. Derimod er det mindre selvfølgeligt, at Servitutter, der har Fortrin for samtlige Panterettigheder, og da navnlig Servitutter, der er erhvervet ved Hævd, skal vige for Skattekrav, Panterettigheder med Fortrinsret efter Princippet versio in rem og lignende Krav. Saadanne Servitutter fremtræder i særlig Grad som et Led i den varige Ejendomsordning, og Ulemperne ved en Servituts, f. Eks. en Vejrets Bortfald vil i Regelen overstige Nyttens for den Part, der iværksætter Retsforfølgning imod den tjenende Ejendom. Alligevel ses der ikke at være Hjemmel til at indrømme disse Servitutter en Særstilling.¹⁶ Spørgsmaalet har næppe større praktisk Betydning, omend den voksende Tendens i Lovgivningen til Anerkendelse af Panteprivilegier kan medføre, at det ikke er ganske betydningsløst.

Om de Servitutter, der med eller uden Ejerens Vilje paalægges de faste Ejendomme i Henhold til Lovgivningen, gælder som et fælles Træk, at Byrden rangerer forud for Byrder af privatretlig Oprindelse.¹⁷ Dette

15. Jfr. om Anerkendelse af Hævd i Sønderjylland i Strid med tysk Ret U. f. R. 1933. 748. Det maa naturligvis altid staa Dommeren frit for at give Dokumentet Retsanmærkning om private Hæftelser. Stiller man Krav om Panthavernes Samtykke, hvor Hævden har væsentlig Betydning, Komm. t. T. L. S. 49, synes man tillige at maatte kræve Uskadelighedsattest, hvor Hævdens Betydning er uvæsentlig.

16. Jfr. herved U. f. R. 1938. 346, hvor det antoges, at den Pantebrev for Grundforbedringslaan tillagte Fortrinsstilling som kommunale Skatter ogsaa havde Virkning i Forhold til Servitutter, hvorom Pantebrevet derfor ikke burde have Retsanmærkning.

17. Jfr. herved, hvad der er bemærket foran S. 132 og S. 141 f. om Adgangen til at lade mindelig Overenskomst træde i Stedet for administrativ Afgørelse og om Servitutter til Fordel for det offentlige af privatretlig Karakter.

siges udtrykkelig i en Række Lovbestemmelser, jfr. f. Eks. Lov om Byggelinier § 4: »--- Byggelinie skal respekteres ikke blot af Ejendommenes Ejere og Brugere, men ogsaa af Panthavere og andre Indehavere af begrænsede tinglige Rettigheder, ligegyldig naar saadan Ret over Ejendommene er erhvervet.« Ligelydende er § 8 i Lov Nr. 318 af 16. Dec. 1931 om Geodætisk Instituts trigonometriske Stationer m. v., og tilsvarende Bestemmelser findes i § 10, 2. Stk. i Byplanloven og § 39, 6. Stk. i Byggelov for København. I Ekspropriationstilfælde følger Servitutens Fortrinsret iøvrigt af almindelige Ekspropriationsregler, hvorfor Erstatning skal udredes ikke blot til Ejeren, men ogsaa til Indehavere af begrænsede Rettigheder, navnlig Panthavere. At en almindelig Indskrænkning i Ejendomsretten, der fastsættes af Administrationen i Medfør af Lov, skal respekteres af enhver, følger ogsaa af Indskrænkningens Natur som et mod de private i Almindelighed rettet Paabud om Tilstanden paa Ejendommen.

I Skovlovens § 3 er det bestemt, at Fredskovspligten gaar forud for Byrder af privatretlig Oprindelse. Ogsaa de foran citerede Lovbestemmelers Ordlyd peger nærmest hen paa, at der kun er givet Fortrinsret for Bestemmelser om Byggelinier, Byplaner m. v. forud for privatretlige Byrder. Herfra skal man dog ikke drage nogen Modsætningsslutning derhen, at de nævnte Byrder skal vige for Hæftelser af offentlig Oprindelse, i Særdeleshed ikke for Skatter og Afgifter til det offentlige og dermed ligestillede Fordringer. En af almindelige Samfundshensyn foretagen Regulering af Ejendomsretten skal ikke vige for Krav paa Dækning for Pengefordringer, selv om der er tillagt disse en særlig Fortrinsstilling.¹⁸ Er en Servitutret stiftet ved Ekspropriation, maa det samme i alt Fald antages, hvis Ekspropriationen er grundet i almindelige Samfundshensyn, f. Eks. ved Ekspropriation i Medfør af Loven om Sikring af Færdselen ved Vejkrydsninger m. v. Hvis Ekspropriation finder Sted til Fordel for særlige private Interesser, vil Sagen kunne være mere tvivlsom. Ved Udkastet til Lov om private Vejrettigheder var det foreslaaet, at den ved Loven stiftede Færdselsret skulde være sikret forud for alle Rettigheder over den tjenende Ejendom af privatretlig Oprindelse. I Regeringsforslaget ændredes Bestemmelsen i Lovens § 2, 4. Stk., dog derhen, at Lysning sker med Virkning forud for »andre Hæftelser« i den tjenende Ejendom, hvorved man tilsigtede en Udvidelse af Retsbeskyttelsen. Rettest er det vel i Overensstemmelse med Forhol-

18. U. f. R. 1939. 146; et for Grundforbedringslaan udstedt Pantebrev med Rette meddelt Retsanmærkning om tinglyst Byggelinie.

dets Natur at tillægge alle Raadighedsindskrænkninger stiftet i Henhold til Lovgivningen den videst mulige Forprioritet, som er naturligt begrundet i deres særlige Betydning som varigt Led i Ejendomsordningen.

Med det anførte er det ikke afgjort, hvilken indbyrdes Rangfølge der skal tilkomme Raadighedsindskrænkninger, der stiftes i Henhold til Loven i Tilfælde af saadanne Rettigheders Kollision. Jo stærkere det offentlige Indgriben i Ejerens Raadighed udvikler sig, jo lettere kan det tænkes, at de forskellige offentlige Myndigheders Krav kommer i Modstrid med hinanden. De herhen hørende Spørgsmaal har hidtil været drøftet som et Spørgsmaal om Forholdet mellem konkurrerende Ekspropriationer. Spørgsmaalet kan opstaa, allerede inden nogen Ekspropriation har fundet Sted, hvilket dog ikke har særlig Betydning, da hver Ekspropriationsmyndighed normalt forfølger sin Forretning i Overensstemmelse med særlige Forskrifter i vedkommende Ekspropriationslov. Det synes derfor ikke at kunne influere paa en Ekspropriationsforretnings Gang, at der samtidig løber en anden Ekspropriationsforretning vedrørende samme Arealer, selv om det kan være hensigtsmæssigt, at Forholdet ordnes ved indbyrdes Forhandling mellem de forskellige Ekspropriationsmyndigheder. Det synes derfor at være overflødigt at undergive dette Spørgsmaal særlig Behandling ved Siden af Spørgsmaalet, om en Myndighed kan træffe Bestemmelse om Ekspropriation, der kolliderer med en tidligere Ekspropriation. Problemet maa imidlertid nærmere formuleres derhen, at det ikke saa meget drejer sig om Forholdet mellem flere Ekspropriationer som om Forholdet mellem Anvendelse til et Formaals, hvortil Ekspropriation kunde finde Sted, og et Ekspropriationskrav med Hensyn til samme Arealer. Ligesom det maa være uden Betydning, om et Areal i sin Tid er erhvervet ved Ekspropriation, dersom det nu anvendes til et andet Formaals, maa det være ligegyldigt, f. Eks. for Spørgsmaalet om Adgang til Ekspropriation af offentlig Vej, om Vejen i sin Tid er anlagt paa Arealer, der er erhvervet ved Køb, ved Ekspropriation eller gammel Tids Brug som offentlig Vej.

Spørgsmaalet om konkurrerende Ekspropriationsrettigheders indbyrdes Prioritet er rejst, men dog ikke paa bindende Maade løst ved den saakaldte Vestre Kirkegaardssag fra København.¹⁹ Sagen omhandlede en Ekspropriation af Arealer af Vestre Kirkegaard i København til Afgravning af Fyld til Banegaardsanlæg. Efter at Ekspropriationskommissionen havde truffet Bestemmelse om Ekspropriationen, protesterede

19. Se herom U. f. R. 1895. 1001 ff., 1266 ff., N. Lassen i T. f. R. 1897. 421 ff.

Magistraten og nedlagde senere Forbud imod, at Statsbanerne tog Arealet i Besiddelse. Sagen afsluttedes dog ved et Forlig, hvorved Banerne udredede et langt større Beløb end den ved Ekspropriationsforretningen fastsatte Erstatning.

Ved Lov af 15. Maj 1868 om Afgivelse af Grus m. m. til Jernbaners Vedligeholdelse er det bestemt, at Grus ikke uden Kommunalbestyrelsens Samtykke kan tages til Jernbanevedligeholdelse af Grusgrave, der er udlagt til Vejvæsenets Brug, ligesom omvendt de til Jernbaners Vedligeholdelse udlagte Grusgrave ikke kan beslaglægges til Vejvæsenets Brug. Rent bortset fra, at Vejvæsenets Ret til at tage Grus ikke af Lovgivningen er behandlet som Ekspropriation, synes der ikke af denne Detailbestemmelse at kunne udledes noget almindeligt Princip. Et saadant ligger snarere til Grund for Indenrigsministeriets Skrivelse af 12. Juni 1881, hvori det antages, at der ikke kan eksproprieres Vejmateriale fra en Klitplantage, der kan erhverves ved Ekspropriation. Tilsyneladende i modsat Retning gaar en Højesteretsdom fra 1911.²⁰ Ved Dommen antoges det, at en i Henhold til Frd. af 5. Marts 1845 nedsat Ekspropriationskommission med bindende Virkning for Kommunen, der protesterede, kunde træffe Bestemmelse om Lukning af Passage ad offentlig Vej over Jernbaneterrænet.

Af Hedeberg,²¹ til hvem Vinding Kruse og Berlin har sluttet sig,²² antages det herefter, at i dansk Ret Princippet prior tempore, potior jure maa gælde i Forholdet mellem flere Eksproprianter, dersom ikke den enkelte Ekspropriationslov indeholder Hjemmel for andet. Til Fordeel for sin Opfattelse anfører Hedeberg navnlig, at en fri Adgang til at ekspropriere fra Eksproprianter vilde medføre gensidig vekslende Ekspropriation efter Konjunkturernes Skiften og vilde give den økonomisk stærkere Eksproprianter en altfor stærk Stilling. Hertil kan dog bemærkes, at en Ekspropriation i Almindelighed ikke vil kunne finde Sted, alene fordi en økonomisk Interesse overvejer en anden. Private vil navnlig kun kunne erholde Koncession til Ekspropriation paa Grundlag af Overvejelser om Samfundsnyttens ved deres Projekt. Ogsaa de offentlige Myndigheder bør kun ekspropriere, hvor et Samfundshensyn af en vis Styrke kræver det, omend det maa erkendes, at de administrative Myndigheder ikke altid har udvist tilstrækkelig Tilbageholdenhed i saa Henseende. Mere afgørende er det imidlertid, at det, som anføres

20. U. f. R. 1912. 17.

21. U. f. R. 1927 B. 209 ff.

22. E. R. S. 229, dog med Forbehold i T. f. R. 1934. 229 f., Berlin II S. 389 Note 49.

til Støtte for første Ekspropriants Beskyttelse imod senere Ekspropriationer, ligesaa vel kan anføres imod Ekspropriation overhovedet. Den blotte Omstændighed, at en Ret er erhvervet ved Ekspropriation, ses ikke at kunne gøre Afstaaelsen til en anden Ekspropriant mere haard, end den er for enhver anden, der tvinges til Afstaaelse.²³ Retten til Nødvej efter Loven om private Vejrettigheder maa vel betragtes som en ved Ekspropriation stiftet Ret, omend Retten falder uden for et snævrere Ekspropriationsbegreb; men Retten bliver vel ikke paa Grund af den særlige Stiftelsesmaade mere værdifuld for den berettigede end en ved Aftale stiftet Ret. I hvert Fald kan en Lovgivning, der hjemlede egentlig Ekspropriation til indeklemt Husmænd til Udvidelse af deres Ejendommes Tilliggende, dog vel ikke fritage Husmænd, der benytter sig af Loven, for andre Ekspropriationsindgreb. Og den Omstændighed, at et Areal er eksproprieret af en Kommune til Regulering af Bebyggelsen, bør ikke hindre Gennemførelsen af et Jernbaneanlæg.

Det erkendes da ogsaa, at Ekspropriation jævnlig bør og maa omfatte tidligere eksproprieret Ejendom, men der bør da — siges det — forhandles i Mindelighed om Sagen. Hermed er det rentud erkendt, at den senere Ekspropriation efter Sagens Natur ofte maa gaa forud for den tidligere. Ved dog at nægte Ekspropriationsret, underkender man ganske det Retshensyn, der ligger til Grund for Ekspropriation. Naar almene Interesser kræver et Projekt gennemført, skal Projektet ikke være udsat for at strande ved, at enkelte Rettighedshavere modsætter sig det eller fremsætter overdrevne Erstatningskrav. I Vestre Kirkegaards-Konflikten blev Resultatet netop, at Staten, skønt der antagelig forelaa Ekspropriationsgrundlag,²⁴ maatte betale altfor dyrt for at faa mindelig Overenskomst i Stand.

En anden tænkelig Løsning er den ubetinget at tillægge den senere Ekspropriation Fortrin for den tidligere. For denne Løsning taler den Betragtning, at den senere Ekspropriant næppe vil afholde de med Ekspropriationen forbundne Udgifter, dersom ikke det lønner sig, netop fordi hans Interesse er den overvejende. Selvom det fastholdes, at kun ret betydelige samfundsmæssige Interesser bør medføre Adgang til Ekspropriation, er den angivne Løsning næppe heldig. Ikke mindst er det ikke alene økonomiske Interesser, som staar paa Spil; Ekspropriation

23. Hedlund S. 76 ff.

24. Det kunde dog omtvistes, om Staten in concreto havde en tilstrækkelig Interesse i Ekspropriation af Materialer fra Vestre Kirkegaard, men dette er i og for sig ikke af Betydning for Principspørgsmaalet.

finder undertiden Sted til Værn for Interesser af ganske anden Art, f. Eks. ved Ekspropriation til Parker og Anlæg og ved Bygnings- og Naturfredning.

En Klassifikation efter de forskellige Eksproprianter, saaledes at private Eksproprianter stilles ringest, derefter Kommuner, medens Statens Ekspropriationer skulde gaa forud for andre,²⁵ bør ikke vinde Tilslutning. Rent bortset fra, at Spørgsmaalet mellem ligestillede Eksproprianter dog fordrer Besvarelse, kan det ikke antages, at Ekspropriationsformaaletenes større eller mindre Almennytte staar i umiddelbar Forbindelse med, om Ekspropriationen iværksættes af private, af Kommuner eller af Staten.

En Klassifikation efter Ekspropriationsformaalets Beskaffenhed lader sig til en vis Grad foretage. En Ret som Nødvejsretten staar lavest blandt Ekspropriationsformaaletene. Selvom der bestaar en almen Interesse i, at der kan skaffes Vej til de faste Ejendomme, er det i det enkelte Tilfælde en konkret, økonomisk Interesse, som motiverer Indgrebet i Ejendomsretten. Højest blandt Ekspropriationsformaaletene rangerer Vejanlæg, Jernbaneanlæg, Forsvarsværker o. l., til hvis Bestaaen der er knyttet store almindelige Samfundsinteresser. Jo mere Ekspropriationen tjener umiddelbare Samfundsinteresser, jo mere taler for, at den skal fortrænge tidligere Ekspropriationer.

Alligevel kan en Klassifikation efter Ekspropriationsformaalets Beskaffenhed ikke ene være afgørende, hvilket navnlig viser sig ved delvise Kollisioner. Der er naturligvis en stor Forskel ved Vurderingen af et Krav fra en Kommunes Side om Ekspropriation til Vej tværs igennem et Fæstningsanlæg og Ekspropriation af et ikke særskilt benyttet Hjørne af et Fæstningsterræn.

De lege ferenda maa det i hvert Fald antages, at der ved Spørgsmaalet om en senere Eksproprians Fortrængen af en tidligere bør foretages en samlet Afvejelse af de i Betragtning kommende Omstændigheder, og Afgørelsen bør da ske konkret.²⁶ Hvad der kan anføres imod en saadan Løsning, er, at der savnes Instanser, som er egnede til at foretage denne Afvejelse. Beføjelsen til at træffe Beslutning om Ekspropriation er ikke tillagt en central Myndighed, men er udstykket over en lang Række administrative Myndigheder, hvis Afgørelser ikke kan indbringes for Domstolene og kun i begrænset Omfang kan indbringes

25. Jfr. Magne Schjødt, Norsk Ekspropriationsrett, Oslo 1926 S. 29 ff., men herimod Hedlund S. 79 f.

26. Hedlund S. 81.

for højere administrativ Myndighed. Inden for hver Styrelsesgren tør man paa Forhaand vente særlig Forstaaelse af de Interesser, som den paagældende Gren er sat til at varetage, og Faren for modstridende Krav og Afgørelser er derfor betydelig. Da der ikke findes noget Centralorgan til at udligne Interesserne, maa denne Udligning finde Sted ved Forhandling. Det rette Udgangspunkt for en saadan Forhandling maa imidlertid være det, at den senere Ekspropriation, naar Forholdene gør det paakrævet, bør gaa forud for den tidligere, og der ses derfor intet til Hinder for at fastslaa en saadan Regel som gældende Ret. De Vanskeligheder, der er forbundet med Gennemførelsen paa Grund af den paa mange Hænder udstykkede Competence, er næppe større end de, der paa andre administrative Omraader er forbundet med Competencestrid.

Efter den Opfattelse, som er gjort gældende foran S. 62 f., er Grænsen mellem Ekspropriationsservitutter og almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten flydende, og navnlig vil den rette Afgrænsning ofte være afhængig af Indgrebets Væsentlighed. Denne Opfattelse kan ikke undgaa at komme til at influere paa Opfattelsen af Forholdet mellem Ekspropriationsservitutters og almindelige Ejendomsindskrænkningers indbyrdes Prioritet. Skønt man har skænket Spørgsmaalet om disse Ret-tigheders indbyrdes Forhold ringe Opmærksomhed, er man vel i Re-gelen gaaet ud fra, at Eksproprianten maa respektere almindelige Ind-skrænkninger i Ejendomsretten, der er fastsatte ved Lov, medmindre andet følger af den enkelte Ekspropriationslov,²⁷ eller Princippet om, at lex specialis gaar forud for lex generalis, finder Anvendelse,²⁸ eller den enkelte Begrænsningslov bestemmer, at dens Regler ikke finder An-vendelse paa Arealer, der anvendes til særlige offentlige Formaal. Saa enkelt er Problemet imidlertid ikke, som jeg skal illustrere det ved et Eksempel fra Retspraksis.²⁹ I Anledning af Elektrificeringen af den kø-benhavnske Nærtrafik ønskede Statsbanerne paa den dem tilhørende Grund ved Holte Station at anlægge en Omformerstation. Fra vedkom-mende Kommunes Side stilledes der Krav om, at Omformerstationen i Overensstemmelse med Bestemmelserne i Bygningsreglementet skulde være fjernet 7,53 m fra den tilstødende Vejs Midte. Dette Krav mente Statsbanerne sig ikke pligtig at efterkomme, idet Bestemmelsen tilsig-

27. Popp-Madsen i Juristen 1939. 372.

28. Eksempel herpaa frembyder Ekspropriationslovgivningens Forhold til Ud-stykningslovgivningen, U. f. R. 1938. 352.

29. U. f. R. 1936. 499.

tede at forberede Afstaaelse af Grund til Vej; saadan Grundafstaaelse vilde imidlertid ikke kunne fordres af Jernbanerne.³⁰ Ved Dommen gives der Kommunen Medhold i, at Bygningsreglementet er gældende for Statsmyndigheder overalt, hvor der ikke er gjort særlig Undtagelse. Statsbanerne skulde derfor respektere Afstandsbestemmelsen i Bygningsreglementet.

Antager man, at Banerne kan ekspropriere Vejarealer, bliver Resultatet paafaldende. Ekspropriation kan gennemføres paa Trods af Kommunens Ret til bestaaende Veje, men de Regler, der blot tilsigter at sikre Kommunen Adgang til Ekspropriation, skal være en mod Kommunens Ønske uoverstigelig Hindring for Jernbaneanlægs Gennemførelse. Har Banen taget hele Vejen, bliver der ikke Anvendelse for Byggereglementets Bestemmelser mere, men delvis Benyttelse af det omtvistede Areal er udelukket.

Kun forsaavidt synes Dommen rigtig, som det næppe kunde tilkomme Jernbanens almindelige Styrelse at træffe Afgørelse om Iværksættelsen af de Foranstaltninger, der stred mod Bygningsreglementet. Drejer Sagen sig om Ekspropriation af Vej eller overhovedet om Indgreb i bestaaende Rettigheder, er Afgørelsen henlagt til Ekspropriationskommissionen, hvem det paahviler at foretage en Afvejelse af de modstaaende Interesser mellem Banen og andre. Selv om Tilsidesættelsen af almindelige Bygningsforskrifter falder noget uden for det almindelige Ekspropriationsbegreb, synes det dog naturligt at behandle en Indtrængen paa de kommunale Rettigheder efter Bygningsreglementet paa lignende Maade. Endelig ses der næppe nogen Hindring for ogsaa at anvende Ekspropriationserstatningsgrundsætninger, hvorved man vilde være naaet til det Resultat, hvortil man dog alligevel lempede sig ved en forligsmæssig Ordning. Kommunen havde nemlig ikke sat Sagen paa Spidsen, men tolererede, at Statsbanerne opførte den omtvistede Bygning paa Betingelse af, at Banerne forpligtede sig til — hvis Dommen gik dem imod — at betale den Merudgift, som Omformerstationens Beliggenhed til sin Tid maatte foranledige ved Vejudvidelse.

Tilsvarende Spørgsmaal vil kunne opstaa med Hensyn til Overholdelsen af en Byplans Bestemmelser. Byplanens Bestemmelser skal ligesom Byggevedtægtens Bestemmelser overholdes ogsaa af de offentlige Myndigheder. Der kan vel dispenseres fra Planens Bestemmelser, lige-

30. Det er paafaldende, at dette Standpunkt indtages af Jernbanen, der tidligere med Held har gennemført Ekspropriation over for Ekspropriant, jfr. foran S. 148.

som Ministeriets Godkendelse af Planen kan tages tilbage under ændrede Forhold, jfr. Byplanlovens § 5, men disse Bestemmelser byder dog ikke f. Eks. Jernbanevæsenet Sikkerhed for at kunne gennemføre de efter Ekspropriationsmyndighedernes Skøn, nødvendige Foranstaltninger til Gennemførelse af Jernbaneanlæg eller Udvidelse af bestaaende Anlæg. Havde Byplanloven hvilet paa de Grundsætninger, som var udtrykt i Byplanloven af 1925, havde Spørgsmaalet om Jernbanernes Tilsidesættelse af Byplanen kunnet opfattes som et Spørgsmaal om konkurrerende Ekspropriationsrettigheder. Da nu Byplanen gennemføres som en almindelig Indskrænkning i Ejendomsretten, ses der ikke derfor Grund til at indtage en anden Holdning.

Naturligvis er det ikke alle Forskrifter om almindelige Indskrænkninger i Ejerens Raadighed over sin Ejendom, der staar i samme Stilling som de allerede omtalte. De Forskrifter, der findes i Bygningslovgivningen og Brandlovgivningen om de Krav, der skal stilles til Bygningers forsvarlige Opførelse og Indretning, hviler ikke paa saadanne relative Hensyn, at de maa vige Pladsen for andre almene Interesser efter en konkret Overvejelse i det enkelte Tilfælde. Om Fredskovsforpligtelsen antages det samme af Popp-Madsen.³¹ I Praksis foretages Ekspropriation til Vej dog uden Hensyn til Fredskovspligten; det maa herved ogsaa erindres, at det enkelte Skovstykke ikke har særlig Betydning set i Relation til Fredskovspligten, der har til Hensigt at opretholde Skovbestanden som Helhed.

For Naturfredningens Vedkommende er det som omtalt paa et tidligere Sted omtvistet, om der er Tale om Ekspropriation eller almindelig Indskrænkning i Ejendomsretten, men det ses ikke, at Besvarelsen af dette Spørgsmaal bør influere paa Spørgsmaalet om Fredningens Fortrinsret over for andre i Henhold til Lovgivningen foreskrevne, lovmaessige Ejendomsindgreb. I og for sig kan det være tvivlsomt, om der efter Sagens Natur er Grund til at tillægge Naturfredningsnævn og Overfredningsnævn Beføjelse til at træffe Beslutninger om Fredning, der kan hævdes ogsaa over for Ejendomsindgreb fra anden Side.

Efter Naturfredningslovens § 9, 1. Stk. skal imidlertid Bygningskommissioner, Sundhedskommissioner og Politimestre, der kommer til Kundskab om et paatænkt Byggeforetagende eller anden Foranstaltning, som skønnes at ville gribe forstyrrende ind i den bestaaende Naturtilstand, uopholdelig give Formanden for Fredningsnævnet Meddelelse herom. Og, fortsætter Bestemmelsen, kan saadanne Indgreb befrygtes som

31. Juristen 1939 S. 371 ff.

Følge af paatænkte Vejarbejder eller Anlæg af elektriske Ledninger, paahviler det vedkommende kommunale Raad eller i sidste Tilfælde vedkommende Elektricitetsværk inden Arbejdets Paabegyndelse at gøre Indberetning til Fredningsnævnet. Af Sammenhængen med de følgende Bestemmelser fremgaar det derhos klart, at Fredningsnævnet kan skride ind imod Vejanlæg eller Fremførelse af elektriske Ledninger efter samme Regler, som gælder for rent private Foranstaltninger.³²

I og for sig maa under anden Foranstaltning i § 9, 1. Stk. falde ogsaa saadanne offentlige Foranstaltninger, der ikke angaar Vejanlæg eller Elektricitetsledninger, saasom Kloakanlæg og Afvandingsforetagender, Jernbaneanlæg og Fæstningsværker, Havne etc. For visse af disse Anlægs Vedkommende og ikke mindst for de mest samfundsnyttige synes det lidet naturligt at henlægge den endelige Afgørelse om deres Gennemførelse paa Trods af Naturfredningshensyn til Naturfredningsnævn og Overfredningsnævn; en indskrænkende Fortolkning af § 9, 1. Stk. er maaske ogsaa mulig, idet Bestemmelsen kun udtrykkelig nævner Veje og elektriske Ledninger, og det vil kunne forsvares kun at sidestille tilsvarende Anlæg saasom Kloakanlæg med de udtrykkelig nævnte. At Overfredningsnævnet selv mener sig i Besiddelse af en meget vidtstrakt Kompetence til at skride ind imod Foranstaltninger, der iværksættes af andre Myndigheder i Medfør af Lov, synes at fremgaa af en afsagt Kendelse.³³ Skønt en Jernbanes Gennemførelse var besluttet ved særlig Lov, optog Nævnet til Realitetsbehandling Spørgsmaalet, om Anlægget burde forbydes af Fredningshensyn.

Sagen er jo den, at Naturfredningshensyn ikke i og for sig har Supremati over for andre Samfundshensyn. Selv om Hensynet til Naturskønheden maatte gøre en Fredning ønskelig, vil den dog kunne undlades, hvor Hensynet til Jernbaneanlæg eller vejtekniske Hensyn gør sig gældende med Styrke.³⁴ Naar dette er Tilfældet, er det imidlertid vanskeligt at faa Øje paa Grundlaget for at tillægge Fredningsmyndighederne en Fortrinsret til at træffe Bestemmelse, om Fredning skal iværksættes, eller et Vejprojekt eller anden lovmæssig Foranstaltning gennemføres. Naturligvis er det beklageligt, dersom manglende Forstaaelse fra Vejmyndighedernes Side medfører Ødelæggelse af bestaaende

32. Eksempel paa Fredningsmyndighedernes Indskriden imod et projekteret Vejanlæg frembyder Afgørelsen i U. f. R. 1940. 917.

33. U. f. R. 1927. 104.

34. U. f. R. 1927. 104, 1933. 1010.

Naturværdier; men lige saa nærliggende synes den Mulighed, at manglende Forstaaelse hos Naturfredningsmyndighederne af trafikale og vejtekniske Hensyn kan stille sig hindrende for en tilfredsstillende Løsning af Trafikproblemerne. Det virkelige Problem er her som i andre Tilfælde af kolliderende offentlige Foranstaltninger det, der hidrører fra, at der ikke findes nogen overordnet Instans til at udligne Meningsuligheder mellem de forskellige Myndigheder, der varetager ganske forskellige Samfundsinteresser.

KAPITEL VIII

SERVITUTTERS TINGLYSNING

At Servitutter stiftede ved Aftale skulde tinglæses for at opnaa fuld Retsbeskyttelse, antoges før Tinglysningsloven, uagtet Lovgivningen ikke indeholdt nogen almindelig Forskrift derom. Allerede Ørsted antager Tinglæsningens Nødvendighed saavel for Servitutter som for Grundbyrder og støtter Resultatet dels paa Lovgrunden for Reglerne om Ejendomsoverdragelse og Pantsætning, dels paa den Betragtning, at de nævnte Rettigheder kan betragtes som en afløst Del af Ejendomsretten, hvis Overdragelse maa ske paa samme Maade som Ejendomsretten i dens Totalitet.¹ Under Hensyn til, at Danske Lov alene foreskriver Tinglæsning af Skøder og Pantebreve, og at Tinglæsning af langvarige Brugskontrakter først blev foreskrevet ved Frd. 4. Dec. 1795, jfr. Frd. 25. Nov. 1831, er det vel overvejende sandsynligt, at det først er paa et ret sent Tidspunkt, at man er naaet til den Opfattelse, som Ørsted giver Udtryk for. I flere Domme om Servitut- og Grundbyrdeforpligtelser fra sidste Halvdel af forrige Aarhundrede udtales det da ogsaa om kontraktlige Byrder stammende fra Tiden omkring Aar 1800, at de efter den daværende Lovgivning ikke fordrede Tinglæsning.² Der vil derfor stadig kunne forekomme Servitutter stiftede ved Overens-

1. Hdb. 4 S. 408, Algreen-Ussing S. 145, J. U. VII. 105, U. f. R. 1874. 51, 1882. 184, 1891. 697, 1897. 391, 1907. 729, 1911. 853, 1924. 375. Om hvorvidt Tinglæsning var nødvendig over for Overdragerens Kreditorer se Matzen S. 410 ff., Torp S. 497.

2. U. f. R. 1871. 639, jfr. 1873. 926, U. f. R. 1899. 312. For Rettigheder til Fiskeri og Rørskær gælder ydermere, at Fæsteretten ikke inkluderede saadan Ret. Særskilt Overdragelse i Forbindelse med andet Jordegods synes at kunne have fundet Sted uden Tinglæsning, jfr. f. Eks. U. f. R. 1878. 1239, jfr. 1898. 492, hvoraf fremgaar, at der, navnlig for saa vidt angik Retten til Rørskær, intet var læst. Den i 1747 overdragne Rørskærsret var dog gyldig.

komst, der er saa gamle, at de maa være gyldige uden Tinglæsning, omend den praktiske Betydning heraf maa antages at være ringe. I Lovgivningen fra det nittende Aarhundrede forudsættes det flere Gange, at Tinglæsningen nu er nødvendig, saaledes i Frd. 24. April 1833 §§ 1 og 2, Frd. 28. Marts 1845 § 11, jfr. § 9, og navnlig § 8 i Lov af 16. Februar 1866 om Indførelse af Kongerigets Ret i de indlemmede slesvigske Distrikter.³

Servitutter, der opstod ved Hævd, ved Landvæsenskommissionskendelse eller Forlig for Landvæsenskommission⁴ eller paa anden Maade i Henhold til Lovgivningen, herunder Servitutter paalagte i Forbindelse med Udskiftningen,⁵ fordrede ingen Tinglæsning efter den før Tinglæsningsloven gældende Ret.⁶ Om Sagen fremmedes til administrativ Afgørelse, eller Forhandlingerne førte til Overenskomst med de af Forretningen berørte Lodsejere, gjorde i saa Henseende ingen Forskel. Undertiden var det paabudt, at der om de trufne Beslutninger om Indskrænkning i Ejendomsraadigheden skulde ske Notering i Skøde- og Pante-registret,⁷ men en undladt Notering kunde ikke have Virkning som und-

3. Om Tilstrækkeligheden af Tinglæsning, uagtet ingen Notering i Realregistret havde fundet Sted, se Vinding Kruse i E. R. S. 906, U. f. R. 1874. 51, 1882. 1097, 1919. 430; en Forudsætning herfor var dog, at Dokumentet var læst som vedrørende den Ejendom, hvorpaa Hæftelsen skulde hvile. Hvis urigtig Matrikulsbetegnelse var Grunden til den manglende Tilførsel, blev Tinglæsningen uden Betydning, jfr. det i U. f. R. 1910. 307 omhandlede Rets-tilfælde. Notering i Realregistret antoges paa den anden Side at kunne erstatte særskilt Tinglæsning, U. f. R. 1880. 504, 1908. 873, 1909. 720, 954, jfr. U. f. R. 1931. 439. I denne Forbindelse kan ogsaa nævnes, at det før Sportel-reglementet af 22. Marts 1814 § 72 var uden Betydning, om en i et Skøde indeholdt Servitutbestemmelse særskilt var begæret tinglæst, U. f. R. 1871. 833, 1876. 341, 1897. 604, 1920. 310, 1941. 594; dersom Sportler beregnedes baade for Læsning af Skøde og Servitut, er dette anset som tilstrækkeligt Bevis for, at Dokumentet er læst som retsstiftende i begge Henseender, selv om det ikke oplyses, at særskilt Begæring herom er fremsat, og Notering i Realregistret af Servitutten ikke har fundet Sted, U. f. R. 1873. 288. Om Betydningen af, at Skøde efter 1814 ikke var begæret særskilt læst som servitutstiftende i Overensstemmelse med Sportelreglementet se iøvrigt U. f. R. 1882. 184, 656, 1885. 932, 1886. 100, 1911. 853.

4. U. f. R. 1874. 165, 1882. 1050, 1891. 1104, 1931. 173, 1936. 397.

5. U. f. R. 1872. 919, 1880. 554, 1899. 328, 1916. 419.

6. E. R. S. 908 ff. Om Vandletningsret erhvervet ved Ekspropriation i Henhold til Lov af 20. Aug. 1853 se U. f. R. 1872. 836. Ved Afgørelsen i U. f. R. 1907. 645, er Spørgsmaalet dog holdt aabent for saa vidt angaar Ekspropriation til Jernbane.

7. Jfr. saaledes § 4 i Lov om Bygningsfredning af 12. Marts 1918.

ladt Tinglæsning af en Servitutaftale. Naar det derimod i § 12 i Naturfredningsloven af 8. Maj 1917 udtaltes, at det paahviler Fredningsnævnets Formand at træffe de fornødne Foranstaltninger til Gennemførelsen og Sikringen af den ved Overenskomst eller Kendelse fastsatte Ordning, derunder Tinglæsning paa Ejendommens Folium af Udskrift af Overenskomst eller Kendelse, laa det nær at antage, at Tinglæsningen paa vanlig Maade maatte være nødvendig, for at Fredningen skulde opnaa Beskyttelse imod Kreditorer og Omsætningserhververe i god Tro.

Forsaavidt en Servitut forud for Tinglysningens Ikrafttræden er gyldig stiftet uden Tinglysning, er den fremdeles gyldig uden Tinglysning, jfr. T. L. § 52 som ændret ved Lov af 31. Marts 1937. Ved T. L. § 52 i den oprindelige Affattelse bevarede bestaaende utinglyste Rettigheder kun i 5 Aar deres Retsbeskyttelse uden Tinglysning, men da Bestemmelserne ikke i tilstrækkeligt Omfang gav Stødet til Lysninger, forlængedes Fristen for Lysning yderligere med 5 Aar ved Lov af 21. Marts 1932, indtil den sluttelig helt blev opgivet.⁸

Jo længere Tid der gaar efter Tinglysningens loven, jo vanskeligere vil det imidlertid være for den servitutberettigede at gøre antageligt, at en f. Eks. ved Hævd stiftet Servitut er stiftet før T. L. Den berettigede kan derfor have god Grund til at foranledige Tinglysning, og T. L. § 52 foreskriver udtrykkelig, at saadan Begæring ikke maa afvises i Medfør af § 15 i T. L. som aabenbart overflødig for Rettens Beskyttelse. Tinglysningen lettes tillige gennem Forskriften om, at Lysning af et Dokument, der er gyldigt oprettet under den tidligere gældende Ret, kan ske, selv om Dokumentet ikke opfylder Tinglysningens Bestemmelser; f. Eks. kan et Servituddokument tinglyses, selv om det ikke indeholder Oplysning om den paataleberettigede eller ikke er udstedt af eller vedrører den ifølge Tingbogen berettigede. I T. L. § 52 a indeholdes Regler om en særlig Adgang til at erholde fastslaaet, hvorvidt der før 1. April 1927 gyldig var stiftet en Ret uden Tinglysning. Naar der efter offentlig Indkaldelse ikke fremsættes Indsigelse imod den paastaaede Ret, eller der tilvejebringes Forlig mellem de mødende, sker Notering i Tingbogen paa Grundlag af den herom af Dommeren udfærdigede Kendelse.

8. Til Sammenligning kan anføres, at man i Sverige ikke lod Kravet om Indtegnning faa Indflydelse paa ældre, uindtegnede Servitutter, hvorfor alle før 1876 stiftede Servitutter er gyldige uden Tinglysning, Undén II S. 358 f. Ogsaa Bürgerliches Gesetzbuch har ladet de tidligere uden Indførelse i Grundbogen gyldige Servitutter uberørt af de nye Forskrifter om Indførelse, Staudinger S. 833.

Ellers henvises Sagen til almindelig Rettergang. For at et Forlig saaledes kan være en for alle bindende Afgørelse, maa det dog antagelig være en Forudsætning, at Forliget ikke gaar ud paa noget ganske andet end den ved Indkaldelsen paastaaede Ret. Er der afsagt Kendelse som Grundlag for Tinglysning, er der næppe Hjemmel for den Antagelse, at det herved paa bindende Maade er afgjort, at den utinglyste Ret bestaar, lige saa lidt som et indgaaet Forlig kan være bindende for Rettighedshavere, f. Eks. Panthavere, der ikke har tiltraadt Forliget.

Efter T. L. § 1 skal som Hovedregel alle Rettigheder over fast Ejendom tinglyses, og de Undtagelser, der nævnes i de følgende Paragraffer, har ikke Henblik paa Servitutter. For de private Servitutters Vedkommende kan der da ikke opstaa Tvivl om Udstrækningen af Tinglysningskravet. Den eneste Undtagelse fra Tinglysningskravet findes i Bestemmelsen i § 1 i Lov om private Vejrettigheder. Naar en Vej er eneste eller den væsentligste Adgang til en Ejendom eller nogen af dennes Lodder, og Vejen er angivet paa Matrikulkortet, hvis Udvisende i det væsentlige stemmer med Forholdene i Marken, kan Retten til denne Vej, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere Erhververe af Rettigheder over den tjenende Ejendom ifølge Aftale eller Retsfølgning. Baggrunden for denne Bestemmelse er, at det allerede ved Matrikulsinstruksen af 14. Juni 1806 § 10 var foreskrevet, at Veje, der fandtes i Marken og var til Brug for andre Ejendomme end den, over hvis Lod de førte, skulde optages paa Matrikulkortet, og ved Post 13 i Tillæg til Matrikulsinstruktionen af 31. Marts 1807 tilføjedes det, at der skulde skaffes Efterretning om, over hvilke Lodder der til den enkelte Ejendom var Ret til Kørsel, for at Vejen kunde blive afsat paa Kortet. Ogsaa senere — i hvert Fald i de sidste 50 Aar — har man fulgt den Praksis ved Udstykning at optage paa Matrikulkortet saadanne Veje, ad hvilke den udstykkede Parcel havde Ret til Færdsel. Selv om Lovgivningen principielt har fastholdt Kravet om Tinglysning af Retten til saadan Adgangsvej, naar den beror paa Aftale, har Tinglysning i vid Udstrækning været undladt. Herved har det maaske spillet en Rolle, at man har ment det tilstrækkeligt til at statuere ond Tro hos Erhververe af Ret over den tjenende Ejendom, at Vejen er afsat paa Matrikulkortet, eller man har regnet med, at Retten fremtraadte saa tydeligt i Marken, at god Tro vanskeligt kunde foreligge. Resultatet er i hvert Fald, at man i Matrikulen finder afsat et stort Antal ikke tinglyste Veje, der kan antages ikke alene at være til for den paagældende Lodsejers Skyld. Hvem der er berettiget til Færdsel ad Vejen,

fremgaar i og for sig ikke af Matrikulskortet, der derfor ikke i Almindelighed er egnet til at være afgørende i Vejtrætter. Men er en Vej eneste eller væsentligste Adgangsvej til en Ejendom, og er den afsat paa Kortet, kan det med Rimelighed formodes, at Ejendommen har Vejret, og i den nævnte Lovs § 1, 2. Stk. opstilles en Lovsformodning i denne Retning. Opgivelsen af Tinglysningskravet frembyder paa den anden Side ikke afgørende Betæneligheder, da Erhververe af Ret over den tjenende Ejendom paa Forhaand vil kunne erhverve Kendskab til Vejretten ved en Undersøgelse af Matrikulskortet og eventuelt ogsaa af Forholdene i Marken. For saadanne Vejrettigheder, der er stiftet inden Tinglysningslovens Ikrafttræden, er Opgivelsen af Tinglysningskravet for matrikulerede Adgangsveje derfor et naturligt Supplement til Bestemmelserne i T. L. § 52 i dens nuværende Affattelse; Bestemmelsen bevarer ældre Rettigheder, som man tidligere regnede med var gyldige uden Tinglysning, omend denne Opfattelse ikke fuldt ud var rigtig. Samtidig har man tillige ophævet Tinglysningskravet for Fremtiden og har afskaffet den ved Lov af 3. April 1925 om Udstykning og Sammenlægning indførte Notering i Tingbogen af matrikulerede Adgangsveje. Om dette er forsvarligt, turde være mere tvivlsomt. Gennem en Tinglysning af Vejretten skabes der en Klarhed, som Matrikuleringen ikke vil kunne give ud i Fremtiden, f. Eks. dersom Vejretten udslettes paa Tvangsauktion,⁹ eller den vejberettigede erhverver anden Adgangsvej, og der tvistes om, hvorvidt Ejeren har givet Afkald paa den matrikulerede Vej. Man vil da føle Savnet af Regler, der tillægger Matrikulen tilsvarende Virkninger, som ved T. L. § 27 er tillagt Tinglysningen.¹⁰ Naar det kun er foreskrevet, at Vejret er gyldig mod Erhververe af Ret over den tjenende Ejendom uden Tinglysning, kan det ikke antages, at den godtroende Erhverver af Ret over den herskende Ejendom i Hendhold til Matrikulskortet kan ekstingvere Indsigelser imod Vejretten, der kunde fremsættes imod hans Hjemmelsmand.¹¹ Begæring om Tinglysning af Vejret, der fremgaar af Matrikulskortet, bør derfor ingensinde afvises som aabenbart overflødig.

Om den Optagelse af Vej paa Matrikulskortet, der saaledes skal erstatte Tinglysningen, gælder nu i Medfør af Bkg. af 9. Juni 1938 følgende Regler. Optagelsen af en Vej paa Matrikulskortet sker enten paa

9. Jfr. foran S. 143 f.

10. Jfr. herved ogsaa nfr. S. 273 f.

11. Se dog om Aftale om Vejrettens Bortfald, der ikke er noteret i Matrikulen, tillige nfr. S. 275 f.

Grundlag af Tingbogens Udvisende, skriftligt Samtykke fra Ejeren af den tjenende Ejendom eller paa Grundlag af Dom, Ekspropriationsudskrift eller lignende. Er Ejendommen overladt en anden til Brug, maa Ejerens Erklæring suppleres med en Erklæring fra Brugerens om, at han intet har at erindre imod Vejudlæget, Bkg. § 2. Tilsvarende Regler gælder ved Udvidelse af en bestaaende Vej, § 4, 1. Stk.

I det i § 5, 2. Stk. omhandlede Tilfælde fraviges de angivne Regler, der stemmer med Tinglysningslovens Regler om Grundlaget for Tinglysning. Dersom der ved tidligere Frastykning paa vedkommende Udstykningskort er afsat Vej, som har været en Forudsætning for Udstykningen, men Vejen ikke er overført til Matrikulskortet, kan en saadan Overførelse nu finde Sted, naar det oplyses, at Udstykningskortets Angivelse af Vejen stemmer med Forholdene i Marken.

Dersom ved Udstykning nogen Parcel skal have Adgang til offentlig Vej ad en allerede paa Matrikulskortet værende privat Vej over anden Ejendom end den, der er Genstand for Udstykning, er der ikke Spørgsmaal om Ændring af Matrikulskortet. Gennemføres Udstykningen, tjener Matrikulen imidlertid som Bevis for Vejret. Matrikulsmyndighederne skal da fordre enten Bevis for Vejret eller Erklæring fra Ejeren af den forpligtede Ejendom eller fra Vejens Ejer eller fra Ejeren af den Ejendom, der ønskes udstykket, om, at der efter hans bedste Overbevisning haves Vejret ad den paagældende private Vej; i sidstnævnte Tilfælde maa der tillige foreligge Erklæring fra vedkommende Kommunalbestyrelse om, at der ikke er Grund til at betvivle, at Vejretten faktisk bestaar, § 6, 4. Stk. Da det — naar Ejeren af den Ejendom, over hvis Grund Vejen gaar, ikke vil anerkende Vejretten — synes mest nærliggende, at han i givet Fald vil bestride Retten til Vej, vilde et almindeligt Krav om Vejrettens Anerkendelse ved Dom i slige Tilfælde have været paa sin Plads. Regelen skyldes en Hensyntagen til de Vanskeligheder, der er forbundet med at bevæge den vejforpligtede til at afgive en forbindende Erklæring. Erfaringen viser imidlertid, at Erklæringen fra den berettigede afgives med stor Letsindighed, og Kommunalbestyrelsens Erklæring synes ikke at være et betryggende Værn herimod.

Da Matrikulskortet ikke afgiver tilstrækkelige Oplysninger til at fastslaa, hvilke Ejere der har været berettigede til Brug af en paa Kortet optaget Vej, vil en Udslettelse ikke kunne ske paa Grundlag af Erklæringer fra Personer, der angives som vejberettigede; men der fordres en Erklæring paa Ære og Samvittighed fra Ejeren af den Ejendom, paa hvilken Vejen er indtegnet, om at Vejen ikke tjener som Adgangsvej

for anden Ejendom, samt tilsvarende Bekræftelse fra Kommunalbestyrelsen, som foran nævnt. Herudover kræves Attest fra en Landinspektør om, at der ikke er tinglyst noget Dokument om Vejretten. Kan disse Oplysninger ikke fremskaffes, kan Vejen ikke slettes, medmindre der foreligger fornødne Bevisligheder — eventuelt Dom, § 3. Hvilke Bevisligheder der er tilstrækkelige til Udslettelsen, synes mærkelig nok Matrikulsmyndighederne at skønne over. Saafremt Mangelen bestaar i, at der er tinglyst Vejret over Arealet, synes det rettest af Hensyn til Overensstemmelsen med Tingbogen og Muligheden for en ekstinktiv Generhvervelse af Vejret at antage, at Erhvervelse af Dom ikke er tilstrækkelig, men at Vejretten forinden Slettelsen paa Matrikulskortet maa være afløst i Tingbogen.

Tilsvarende Regler gælder, hvor en Vej, der er afsat paa Matrikulskortet, ønskes indsnævret eller forlagt, dog at der, hvis Vejen forlægges over en anden Ejendoms Tilliggende, tillige kræves Samtykke fra denne Ejendoms Ejer, § 4, 2. Stk. Som noget særligt kræves dog tillige en Erklæring fra vedkommende Kommunalbestyrelse om, at den kan godkende Vejens Indsnævring eller Forlægning. Kravet herom, der ikke har Lovhjemmel, kan imidlertid ikke give Kommunalbestyrelsen nogen videregaaende Ret til at modsætte sig Indsnævring eller Forlægning end den, der tilkommer Kommunen i Medfør af Vej- og Bygningslovgivningen. Uanset at Kommunen nægter sin Godkendelse, maa Vejen dog i ændret Skikkelse kunne optages paa Matrikulskortet paa Grundlag af Bevisligheder, der godtgør, at Forandringen ikke er i Strid med Vej- eller Byggeforskrifterne i vedkommende Kommune, hvilket dog i Tvivlstilfælde maa godtgøres ved Dom i en mod vedkommende Myndigheder anlagt Sag.

Foruden efter de allerede angivne Regler vil en Berigtigelse af Matrikulskortets Angivelser i Form af Udslettelse, Beliggenhedsangivelse og Breddeangivelse kunne ske paa Grundlag af Ejerens Oplysninger om den gennem Alderstid bestaaende Tilstand, naar Rigtigheden af hans Angivelser bekræftes af vedkommende Kommunalraad, § 5, 1. Stk.

Som en naturlig Bestemmelse foreskrives det i § 6, 4. Stk., at naar det af Kommunalraadets Paategning paa Andragende om Udstykning fremgaar, at der i Bygningsvedtægt for Kommunen eller anden kommunal Vedtægt eller stadfæstet Byplan haves Bestemmelser om Fastsættelsen af Beliggenheden og Bredden for nye Veje, kan Udstykningen ikke fremmes, medmindre de paatænkte Vejes Beliggenhed og Bredde er godkendt i Henhold til de derom gældende Bestemmelser. Herudover

bestemmes det i § 6, 4. Stk., 1. Pkt., at der, naar Vejen ønskes udlagt med mindre Bredde end 3,77 m (6 Alen), skal foreligge Forklaring om Grunden hertil samt en Erklæring fra vedkommende Kommune om, hvorvidt den kan godkende Vejens Bredde. Da Lovgivningen alene hjemler, at Matrikulsmyndighederne skal paase, at der ved Udstykning er sørget for Adgang til offentlig Vej, kan Kommunalbestyrelsens Beslutning om ikke at godkende den nedsatte Vejbredde ikke være bindende for Matrikulsmyndighederne.

I Tilfælde, hvor der fordres Erklæring fra Ejeren af en Ejendom, dokumenteres Berettigelsen til at afgive saadan Erklæring ved Attest fra Dommeren om, hvem der efter Tingbogen er berettiget til at raade over Ejendommen.

At almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten, der paahviler alle Ejendomme eller alle Ejendomme af en vis Art, ikke skal tinglyses, er klart. Lige saa sikkert er det, at Servitutter, der stiftes ved Ekspropriation, skal tinglyses i Henhold til T. L. § 1 uden Hensyn til, om den enkelte Ekspropriationslov indeholder Forskrifter om Tinglysning eller ikke. Paa dette Punkt har det netop været Hensigten at ændre den ældre Retstilstand, og Lovgrunden for at kræve Tinglysning passer fuldt ud paa dette Tilfælde.¹² Mere tvivlsomt er det, i hvilket Omfang administrative Bestemmelser, der i Henhold til Lovgivningen træffes ved-

12. E. R. S. 1056 ff. Efter svensk Ret er Ekspropriationsservitutter ikke Genstand for Indtegnning, Undén II S. 329 f. Denne Holdning forfægtes kraftigt hos Bergman IV S. 102 f. Bergman gør saaledes gældende, at Indtegnning kun skal afgøre Kollision mellem private Rettigheder, ikke give Oplysning om Behæftelser, hvorom Underretning kan faas i offentlig Myndigheds Protokol. Se dog herimod Hedlund S. 51 ff., der paa den anden Side ikke finder Trang til Indtegnning af Ekspropriationsservitutter, for hvilke Erstatning udgaar med periodiske Beløb, da den godtroende Erhverver dog faar Erstatning. Med den Mangfoldighed, som Ekspropriationsservitutterne har i vore Dage, er det lidet hensigtsmæssigt at ville paalægge Erhververen at foretage Undersøgelse uden for Tingbogen, ligesom sikker Oplysning er vanskelig at faa, da de offentlige Myndigheder ikke altid fører Registre for den enkelte Ejendom. Undladelse af at tinglyse Servitutter, for hvilke der udgaar periodisk Erstatning, er næppe heller tilfredsstillende, da Erstatningsspørgsmaalet ofte vil være afgjort een Gang for alle, ligesom Erhververen ikke bør have Erstatning, fordi Ejendommen paa Grund af Servitutten ikke kan benyttes som af ham forudsat. Hvis ikke Tinglysning foretages, maatte Billighed vel fordre, at saadant Tab erstattes.

I tysk og svejtsisk Ret beror det paa Landslovgivningen og den kantonale Lovgivning, hvorvidt Ekspropriationsservitutter skal indføres i Grundbogen, jfr. Staudinger S. 100, Anm. 8 i, Schw. Z. G. Art. 656, jfr. 731.

rørende Raadigheden over de enkelte Ejendomme uden Erstatning, skal tinglyses. Dette Spørgsmaal er ikke hidtil tilstrækkelig skarpt fremhævet; man har først og fremmest haft paa den ene Side Ekspropriation, paa den anden Side almindelige, lovmæssige Indskrænkninger for Øje.¹³ Fra legislativt Synspunkt er Tinglysningskravet langt mindre begrundet end ved Ekspropriationsservitutter. Selv om der ikke er lyst nogen Raadighedsindskrænkning, kan dette dog ikke give Erhververen Sikkerhed for, at Ejendommen ikke vil blive Genstand for Raadighedsindskrænkninger; og er saadanne allerede fastsat f. Eks. ved en Byplan, der ikke er tinglyst, vilde Følgen dog kun blive, at en ny Bestemmelse af tilsvarende Indhold vilde kunne træffes. Grundejeren opnaar da ikke andet end det, at han faar Lejlighed til under den fornyede Behandling af Sagen at fremsætte Indsigelser, som hans Forgænger har forsømt eller ikke har kunnet trænge igennem med.

I nogle Lovbestemmelser er det udtrykkeligt foreskrevet, at der skal ske Tinglysning af Raadighedsindskrænkninger, der ikke har Karakter af Ekspropriation. Dette gælder saaledes om Byggelinier, der fastsættes i Medfør af Byggelinie-loven, se Lovens § 4, 2. Stk. om By- og Markplaner, Byplanlovens § 10, 1. Stk., om Retningsplan for Gader og Udrædningsplaner fastsat i Medfør af den københavnske Byggelov, se Lovens §§ 18 og 39,¹⁴ samt om Kondemnering af Bygning i Medfør af Særeringsloven, se dennes §§ 11, sidste Stk., og 13, 2. Stk. Ved Naturfredningsloven var der ikke givet Hjemmel for Tinglysning af de af Strandfredningskommissionen i Medfør af Lovens § 25 truffne Beslutninger eller af Naturfredningsplaner. §§ 25 og 31 i Naturfredningsloven ændredes derfor ved Lov af 25. Juni 1940. Motiverne til denne Lov viser klart den Usikkerhed, der har gjort sig gældende ved det her omhandlede Tinglysningsspørgsmaal.¹⁵

Uden særlig Lovhjemmel kan der næppe kræves Tinglysning af Raadighedsindskrænkninger, der fastsættes i Henhold til Lovgivningen, naar

13. Se navnlig E. R. S. 1061 f. Den norske Tinglysningslov fra 1935 fritager i § 21, 2. Stk. lovbestemt Pant og andre lovbestemte Rettigheder fra Tinglysning. I tysk Ret skal almindelige Indskrænkninger i Ejendomsretten ikke indføres i Grundbogen, selv om Retten antager en saa konkret Natur som Retten til Nødvej, Staudinger S. 382, Anm. 13; i svejtsisk Ret beror Afgørelsen paa den kantonale Lovgivning, Schw. Z. G. Art. 962.

14. Tilsvarende er ikke bestemt med Hensyn til Reguleringsplan, der vedtages af Kommunalbestyrelsen i Medfør af Lovens § 31.

15. Rigsdagstidende 1939-40 Till. A. Sp. 3049 ff.

der ikke er Tale om Ekspropriation. Tilfældet med Saneringsloven synes i dette Spørgsmaal særlig illustrerende. Ved Siden af denne Lov indeholder ogsaa andre Love om Sundhedsvæsen, Brandvæsen, Fabriksvæsen etc. Lovbestemmelser, der giver Hjemmel for at forbyde en Bygnings Anvendelse til visse Formaal paa Grund af dens Uegnethed eller Vedligeholdelsestilstand; men om saadanne Beslutningers Tinglysning har der aldrig været Tale. Begrundelsen maa ses deri, at Beslutninger af denne Karakter ikke skaber Rettigheder for det offentlige af en saadan Art, som dem man har haft for Øje ved Bestemmelsen i T. L. § 1. Til Fordel for den antagne Løsning taler det ogsaa, at man i temmelig stor Udstrækning har fundet det fornødent at give særlige Tinglysningsforskrifter.

Er dette rigtigt, kan man yderligere rejse det Spørgsmaal, om Virkningen af undladt Tinglysning i Tilfælde som de foran omtalte, hvor Lysning undtagelsesvis er paabudt, skal være den i T. L. § 1 omhandlede, at den trufne Afgørelse ikke er bindende for Kreditorer eller godtroende Omsætningserhververe. Dette bør sikkert ikke antages. Der synes navnlig ikke Grund til at indrømme Kreditorer, der foretager Retsforfølgning mod den kondemnerede Ejendom, nogen Ret til at anfægte Kondemnationen eller overhovedet at støtte nogen Ret paa den undladte Tinglysning. Større Grund er der til at beskytte den godtroende Omsætningserhverver. Hans Interesser synes dog ikke at burde varetages gennem Ret til at anfægte de trufne Bestemmelser, f. Eks. igennem Til sidesættelse af Kondemnation eller af en Byplan, hvilket endog vilde kunne berøre mange andre Ejendomme, men højest gennem Erstatning for de særlige Tab, som er forvoldt ham derved, at han ikke er kommet til Kundskab om Forholdene. Saadant Erstatningskrav maatte da rejses imod den Myndighed, der har forsømt Tinglysningen.

Saafermt det antagne er rigtigt, vilde det sikkert være rettest, om Lovgivningen sondrede skarpt mellem Tinglysning som den Foranstaltning, der skal sikre en Ret i Kollisionstilfælde, og Notering i Tingbogen af saadanne administrative Afgørelser, der træffes i Henhold til Lovgivningens almindelige Regulering af Ejendomsretten. Saadan Notering foreskrives undertiden i Lovgivningen, og Bestemmelser herom kan i hvert Fald ikke i Henseende til deres Virkning sidestilles med Tinglysningskravet i T. L. § 1.¹⁶ Noteringen tjener ikke til Sikring af Rettig-

16. Se om Notering af Bestemmelse om et Skovlag, Skovlovens § 20, 1. Stk., om Adgangen til Notering af Bestemmelser om Fredning af Oldtidsmindes-

heder, men blot som Oplysningsmiddel; den maa dog for at fylde sit Formaal naturligvis oplyses paa Tingbogsattester.

Hvis der træffes en administrativ Afgørelse, der ikke selv kræver Tinglysning, f. Eks. angaaende en Byggetilladelse, opstaar det Spørgsmaal, hvorvidt Vilkaar, der knyttes til Afgørelsen, og som rummer en særlig Raadighedsbegrænsning, kan kræves tinglyst. I Praksis sker det hyppigt, at en Dispensation, f. Eks. fra Brandpolitilovgivningens Regler, betinges af, at der tinglyses en Deklaration om Indskrænkninger i Ejerenes Raadighed; selv om det kan være tvivlsomt, om et Dokument, der alene indeholder et Vilkaar for en opnaaet Dispensation, kan siges at gaa ud paa at fastslaa, stifte, forandre eller ophæve en Ret over fast Ejendom, møder saadan Tinglysning ifølge fast Praksis ingen Hindring i T. L. § 10, 1. Stk. Eksempel paa en udtrykkelig Lovbestemmelse, der foreskriver Tinglysning, haves i den københavnske Byggelovs § 64, 2. Stk.¹⁷ Herefter skal der ske Tinglysning af en kort Meddelelse om Betingelser for Byggetilladelser eller Dispensationer, forsaavidt Betingelserne angaar Benyttelse eller anden Raadighed over Bebyggelsen eller Dele af denne. Det fremgaar af Forarbejderne til Loven,¹⁸ at Københavns Kommune forud for den nye Lov antog, at Ejeren af fast Ejendom maatte have Panthavernes Samtykke til at underkaste sig saadanne Vilkaar for Byggetilladelse o. lign., der medførte en Indskrænkning i Raadigheden over Ejendommen. Den af Ejeren herom udstedte Deklaration forlangtes nemlig tinglyst anmærkningsfrit. Dette Resultat synes dog at bero paa en urigtig Retsopfattelse.¹⁹ Et Vilkaar for Byggetilladelse har vel i praktiske Retninger ofte Virkning som en Servitut, men har dog ikke dennes juridiske Struktur. Hvis f. Eks. Ejeren af en fast Ejendom opnaar Naboejerens Tilladelse til at bygge en Bygning med Vinduer umiddelbart i Skellet paa Betingelse af, at Bygningen ikke benyttes til Fabriksvirksomhed, maa Panthaveren naturligvis respektere dette Vilkaar for Udøvelsen af en Raadighed over Ejendommen, som efter almindelige Lovregler vilde være i Strid med Naboens Ret. Kun hvis Vinduesretten tinglyses som Hæftelse paa Naboejendommen uden Be-

mærker Naturfredningslovens § 2, om den tidligere paabudte Notering i Tingbogen af matrikulerede Veje foran S. 160.

17. Se ogsaa Lovens § 26, 1. Stk., hvorefter Vilkaar for Fritagelse for den almindelige Hegnspligt kan kræves tinglyst.

18. Rigsdagstidende 1938-39 Till. A. Sp. 3262 ff., jfr. Sp. 3112 f.

19. Se dog E. R. S. 1061 Noten, jfr. Justitsministeriets Skr. af 7. Juni 1928, Indenrigsministeriets Skr. af 13. Juli 1928.

grænsning, vil der være Mulighed for en ekstinktiv Erhvervelse af en større Ret end den, som Aftalen hjemler. Bundet til nogen bestemt Raadighed over Ejendommen er Ejeren dog ikke. Vil han rykke Bygningen tilbage, staar det ham frit for at benytte Ejendommen til en hvilken-somhelst Brug, der er stemmende med Lovgivningen. Paa ganske tilsvarende Maade forholder det sig med Vilkaarene for en administrativ Dispensation. Vil Ejeren eller Panthaveren ikke overholde Vilkaaret, staar det ham frit for at lade være; blot maa han i saa Fald indrette Ejendommen i Overensstemmelse med Bygningslovgivningens almindelige Regler. Hertil kommer yderligere den Betragtning, som har været bestemmende for Københavns Kommunes Forslag om helt at undlade Tinglysning af Dispensationsvilkaar, at Ejerens Antagelse af Dispensationsvilkaar er en ganske normal Raaden over Ejendommen, der ikke blot tjener hans egne, men tillige Panthavernes Interesser. Det naturlige er derfor, at Vilkaaret faar Virkning for samtlige i Ejendommen berettigede. En anden Sag er, at det kan være hensigtsmæssigt at benytte Tinglysningsvæsenet til at yde Oplysning om eventuelle Vilkaar, og dette er alene Formaalet med den nugældende Regel i den københavnske Byggelov, idet kun en kort Meddelelse om, at der er stillet Vilkaar, tinglyses, uden at det er nødvendigt, at Panthavernes Samtykke indhentes. Ved Ændringslov til Naturfredningsloven af 25. Juni 1940 er der givet Hjemmel for Tinglysning af Betingelser for en i Medfør af § 25 given Tilladelse. Ogsaa denne Ændring af Naturfredningsloven var foranlediget af bestaaende Usikkerhed over for Tinglysningskravets Udstrækning.²⁰

Den urigtige Retsopfattelse, som har fundet Udtryk i Bygningslovens Motiver, kan imidlertid ikke være afgørende i andre Tilfælde, hvor der meddeles Dispensation fra Lovgivningens almindelige Regler om de faste Ejendomme paa Vilkaar, der berører Ejerens Raadighed over den faste Ejendom, f. Eks. hvor der meddeles Dispensation fra Brandlovgivningens eller Fabrikslovgivningens Regler. Paa den anden Side kan der ikke være noget til Hinder for, at man stadig lader Tinglysninger foretage, hvor det hidtil har været i Brug. Tværtimod kan dette give de i Ejendommen interesserede nyttig Oplysning. Man bør derimod komme bort fra at kræve slige Dispensationer lyst anmærkningsfrit; i Regelen bliver Samtykket vel ikke nægtet, men Fremgangsmaaden betegner et Om-svøb, som ikke er nødvendigt til Gennemførelsen af Vilkaaret over for Panthaverne, og kan derfor ligesaa godt undlades.

20. Jfr. foran S. 164.

Det anførte gælder naturligvis ikke, hvor det Vilkaar, hvorom Talen er, i Realiteten indeholder mere end blot en Betingelse. Hvis en Dispensation med Hensyn til Vejbredde meddeles paa Vilkaar, at Ejeren af den faste Ejendom forpligter sig til at afgive anden Grund vederlagsfrit til offentlig Vej, kan der herved være skabt en selvstændig Ret for det offentlige til at kræve Grundafstaaelsen, uanset om de Veje, for hvilke Dispensationen er givet, senere udvides, og denne Ret maa tinglyses efter almindelige Regler.

Et Servituddokument skal for at kunne tinglyses opfylde de almindelige Forskrifter om Angivelse af Ejendomsbetegnelse og Anmelderens Navn og Bopæl samt være ledsaget af Genpart paa det foreskrevne Genpartspapir. Dokumentet maa gaa ud paa at fastslaa, stifte, forandre eller ophæve en Servitutret over en bestemt fast Ejendom. At Servitutførelsen er rent prekær og naarsomhelst kan kræves bragt til Ophør uden Varsel udelukker imidlertid ikke, at Servitutten kan kræves lyst som en Ret.²¹ Derimod kan en Dom, der blot fastslaa, at en Servitut ikke bestaar, ikke tinglyses.²² I T. L. § 10, sidste Stk., foreskrives tillige, at Servituddokumentet altid skal angive den eller de paataleberettigede.²³ Sammenhængen med de foregaaende Bestemmelser viser, at Regelen kun gælder for private Dokumenter. Til private Dokumenter henregnes ogsaa Retsforlig i en Sag om en privat Servitut.²⁴ For Servitutter, der stiftes i Henhold til Lovgivningen, vil det ofte give sig af sig selv, hvilken offentlig Myndighed der er berettiget til at paatale Servitutten, f. Eks. er de kommunale Myndigheder paataleberettigede med Hensyn til Servitutter, der har Berøring med Vejvæsen, Kloakering, Byplanlægning etc. Ved Ekspropriation er der i Regelen en Ekspropriant, der som saadan er paataleberettiget. Forlig indgaaet for Ekspropriationskommissionen, Fredningsnævn o. lign. kan ikke sidestilles med private Servituddokumenter. Derimod maa et Forlig i en Sag rejst i Henhold til Lov om private Vejrettigheder af 13. April 1938 sidestilles med private Servituddokumenter, da Loven ikke særligt hjemler Sagens Ordning ved mindelig Overenskomst.

Kravet om Angivelse af paataleberettiget er i første Række en Ordensforskrift. Hvis Kravet ikke er opfyldt, afvises Dokumentet fra Ting-

21. U. f. R. 1933. 1131.

22. U. f. R. 1930. 379, jfr. herved S. 173 ved Note 41.

23. E. R. S. 1002 f.; ved § 10 er der næppe taget Stilling til, om en Servitut kan paalægges til Fordel for alle og enhver.

24. U. f. R. 1930. 557.

bogen, jfr. T. A. § 15 Nr. 4.²⁵ Uagtet Bestemmelsen om Angivelse af den paataleberettigede tilsigter at tilvejebringe Klarhed over Paataleretsforholdet, kan Tinglysningssdommeren næppe i alle Retninger gaa ud fra, at Angivelsen af paataleberettiget fremdeles er rigtig, f. Eks. ved Udslettelse af Retten alene efter Begæring af den eller de i Tingbogen som paataleberettigede angivne Personer.²⁶

Ifølge Praxis efter Tinglysningsloven kan et Dokument afvises fra Tingbogen ikke blot, hvis Indholdet ikke er endelig fastsat, jfr. T. L. § 10, 3. Stk., men ogsaa hvis Indholdet ikke er tilstrækkelig klart og bestemt, en Regel, der netop vil kunne have størst Betydning for Servitutter.²⁷ Ved Afgørelsen af, om Indholdet af Servitutaftalen har den fornødne Klarhed, er det ikke tilstrækkeligt, at Retten ifølge Dokumentet er angivet paa en Maade, som ikke kan misforstaas af Parterne, men ogsaa en udenforstaaende, der efterser Tingbogen, maa kunne opfatte, hvad Retten gaar ud paa; efter Omstændighederne maa Dokumentet derfor kunne kræves bilagt med fornødent Kort til Henlæggelse i Akten.²⁸ Dersom Dokumentet selv henviser til Kort, skal ifølge Justitsministeriets Cirkulære af 27. April 1929 Genpart af Kortet medfølge til Henlæggelse i Akten.²⁹ Særligt om Vejservitutter bestem-

25. Om Afvisning, fordi Angivelsen af paataleberettiget ikke var overensstemmende med Deklarationens øvrige Indhold, U. f. R. 1931. 790.

26. Herom maa iøvrigt henvises til Bemærkningerne S. 202 ff. og S. 240 f.

27. De Krav, som Vinding Kruse opstiller i U. f. R. 1930 B. 126 f., jfr. Komm. t. T. L. S. 78 f. i Henseende til Servitutaftalens Bestemthed med Hensyn til Vejbidrags Fiksering, kan dog ikke fastholdes. En Bestemmelse, hvorefter hver Lodsejer skal bidrage til Vejen i Forhold til den Nytte, han drager af den, maa utvivlsomt godtages af Tinglysningssmyndighederne, idet Parterne da kan gaa frem efter Bestemmelserne i Loven af 14. April 1865, og samme Forstaaelse kan indlægges i Bestemmelser, der blot fastslaar, at Vejen skal vedligeholdes af Brugerne. Fiksering af Bidragsbeløbene til bestemte Beløb eller faste Forholdsangivelser er ikke blot en overflødig Foranstaltning, men Kravet herom strider mod Vejlovgivningens Grundsætninger.

Om det tilsvarende Bestemthedskrav i tysk Ret ytrer Staudinger S. 843: »es dürfen hierbei aber nicht zu weitgehende Anforderungen gestellt werden, etwa in dem Sinne, dass die Inhaltsbestimmung von vornherein jede Möglichkeit eines Zweifels ausschliessen müsste; es muss also ausreichend erachtet werden, wenn die Bezeichnung des Inhalts der Dienstbarkeit so bestimmt ist, dass der Richter im Streitfalle nach verständigem Ermessen in der Lage ist, die Grenze zu ziehen«.

28. U. f. R. 1937. 362.

29. Det synes noget vilkaarligt at støtte dette Resultat paa T. L. § 9, 1. Stk.;

mes det herom i § 3, 2. Stk., i Lov om private Vejrettigheder, at saafremt der i et Servitutdokument om en stedbestemt Vejret ikke henvises til Matrikuskortets Angivelse af Vejens Beliggenhed, skal der ved Dokumentets Anmeldelse til Tinglysning medfølge en Matrikuskortkopi, paa hvilken Vejen er indtegnet af en Landinspektør, samt en Genpart af Kortet til Opbevaring i Akten for den tjenende Ejendom.³⁰

I Henhold til Bestemmelsen i T. L. § 15, 2. Stk., kan et Dokument afvises fra Tingbogen, eventuelt allerede fra Dagbogen, bl. a. hvis Tinglysning er aabenbart overflødig til Rettens Beskyttelse.³¹ Baggrunden for denne Bestemmelse er utvivlsomt Tinglysningslovens almindelige Forskrift om, at alle Rettigheder over fast Ejendom skal tinglyses i Forbindelse med de tilsyneladende skarpt afgrænsede Undtagelser i T. L. §§ 2 - 4. Som vist i det foregaaende er det imidlertid ikke ganske klart, i hvilket Omfang Bestemmelser trufne af det offentlige om Indskrænkninger i Ejerens Raadighed skal tinglyses. Selvom imidlertid Tinglysning ikke er nødvendig for Rettens Beskyttelse, synes det ofte hensigtsmæssigt, at Tingbogen giver Oplysning om Ejendommens Forhold, og Bestemmelsen bør maaske undergives en indskrænkende Fortolkning. Ikke blot maa naturligvis enhver Tvivl om, hvorvidt Tinglysning er nødvendig af Hensyn til Rettens Beskyttelse, falde ud til Fordel for den, der begærer Tinglysningen; dette følger direkte af, at Tinglysning skal være *aabenbart* overflødig. Men ogsaa forsaavidt angaar Tilfælde, hvor det staar fast, at Lysningen er unødvendig for Rettens Beskyttelse, kan det være hensigtsmæssigt at lade Tingbogen yde Oplysning, jfr. saaledes hvad der foran er bemærket om Vilkaar for Dispensationer og i Særdeleshed om den københavnske Byggelovs Bestemmelser herom. I Praksis er det da ogsaa antaget, at en Bestemmelse i et Pantebrev om,

Motiveringen maa være den, at Kortet udgør et Led i den Aftale, der begæres tinglyst. Dette Synspunkts Anvendelse rækker dog videre end til Servitutdokumenter, ligesom det fører til at kræve Genpart af ethvert Dokument, hvortil der henvises.

30. Overvejende Betænkelighed knytter der sig efter mit Skøn til Afgørelsen i U. f. R. 1932. 804, hvorved en Landvæsenskommissionskendelse fra 1794 nægtedes tinglyst med Hensyn til de ved Udskiftningen udlagte Veje, bl. a. fordi der ikke var Sikkerhed for, at Forholdene i Marken svarede til det i Kendelsen fastsatte med Hensyn til Beliggenhed og Vejbredde. Senere Hævd eller utinglyst Aftale synes at maatte være Tinglysningsmyndighederne uvedkommende.
31. Den Omstændighed, at en Deklaration begæres lyst paa og til Fordel for Arealer paa samme Haand, gør ikke Lysning aabenbart overflødig, U. f. R. 1940. 1124; om Vejafgiftspligt til Kommunen U. f. R. 1928. 581.

at Ejendommen ikke uden Indenrigsministeriets Samtykke kunde behæftes med Pantegæld eller gøres til Genstand for Retsforfølgning, kunde kræves særskilt tinglæst paa Grund af Bestemmelsens ekstraordinære Karakter, selv om Bestemmelsen ordret gengav § 9, 2. Stk., i Lov Nr. 128 af 11. Apr. 1933.³² Efter tysk Ret kan en privat Servitut ikke indføres i Grundbogen, hvis den Raadighedsindskrænkning, hvorom der er Tale, allerede følger af Lovgivningen.³³ Hvor vedkommende private ikke har Paataleret, synes Servituttens og dens Lysning dog ikke at fremtræde som aabenbart overflødig; men den blotte Mulighed for Lovændring bør i alt Fald kun i særlige Tilfælde begrunde Adgang til Lysning. En Servitut, hvis Indhold ganske stemmer med D. L. 5-10-56, bør derfor næppe modtages til Lysning.

Forsaavidt en Servitutbestemmelse — som det ofte forekommer — findes i et Dokument, hvis Hovedindhold er et andet, f. Eks. et Skøde eller et Pantebrev, skal det ved Paategning paa Dokumentet angives, for hvilken eller hvilke Rettigheder dets Lysning begæres; i modsat Fald tinglyses Dokumentet kun med Hensyn til den eller de Rettigheder, som Dokumentet selv angiver som sin Hovedegenskab, T. L. § 9, 6. Stk. Findes Servitutbestemmelsen i et Skøde, skal derhos særlig Ekstragenpart af de i Skødet indeholdte Servitutbestemmelser medfølge, Anrd. af 26. Nov. 1926 § 5, 3. Stk. Ligesom det tidligere antoges, at det blev uden Betydning, om en i et Skøde anført Servitutbestemmelse var tinglæst ifølge særlig Begæring, naar den dog var indført i Realregistret,³⁴ faar manglende Begæring næppe Betydning, hvis Servituttens dog indføres i Tingbogen. § 9, 6. Stk., i T. L. er ikke anvendelig, dersom der ved samme Dokument stiftes flere Rettigheder, f. Eks. flere Servitutter, men ingen af Rettighederne giver Dokumentet dets »Hovedegenskab«.³⁵

Tinglysningen af et Servitutdokument sker naturligvis ved Dokumentets Indførelse i Tingbogen paa den tjenende Ejendoms Tingbogsblad. I Tingbogen indføres en Angivelse af Dagen for Dokumentets Anmeldelse til Lysning og en kort Angivelse af Dokumentets Indhold. Det kan dog ikke være Tanken med Indførelsen af en Angivelse af Servituttens Indhold i Tingbogen, at en Undersøgelse af Akten skal overflødiggøres; det vil derfor i Almindelighed ikke kunne gøres gældende af godtroende Erhververe af Ejendommen, at Angivelsen i Tingbogen

32. U. f. R. 1934. 1088.

33. Staudinger S. 844, Anm. 25.

34. Jfr. foran S. 157 Note 3.

35. U. f. R. 1931. 134.

ikke har været udtømmende,³⁶ f. Eks. med Hensyn til Bipligter, eller har været misvisende. Hvis imidlertid der ved samme Dokument er stiftet flere efter deres Indhold ganske forskellige Servitutter, f. Eks. paa een Gang en Servitut om fælles Brandgavl og om Færdsel, der ikke staar i Forbindelse med Vedligeholdelse af Gavlen, og kun Bestemmelsen om fælles Brandgavl er noteret i Tingbogen, synes man at maatte betragte Vejretten som ikke tinglyst. I Tilfælde af, at nogen i god Tro erhverver Ret over Ejendommen, maa man da gaa frem efter T. L. § 34.

Selv om et Servitutdokument umiddelbart kun stifter Ret over et enkelt eller enkelte Matrikulnumre af en af flere Matrikulnumre bestaaende fast Ejendom, skal Dokumentet angive samtlige Ejendommens Matrikulnumre. Dette er en Følge af Regelen i T. L. § 10, 1. Stk., hvorefter Dokumentet for at kunne lyses skal stifte Ret over en bestemt fast Ejendom, og Angivelsen har for saa vidt nogen Betydning, som hele Ejendommen hæfter for Servitutforpligtelsens Opfyldelse.³⁷ Paa den anden Side er der Adgang til i Dokumentet at angive Servitutten som alene paalagt et enkelt eller enkelte Matrikulnumre og notere Servitutten som alene denne Del af Ejendommen vedrørende, en Fremgangsmaade, der kan lette Servitutfordelingen i Tilfælde af Ejendommens Udstykning.

Tinglysning af en Servitutbestemmelse sker i Almindelighed kun paa den tjenende Ejendoms Ejendomsblad.³⁸ Dette medfører den Ulempe, at Erhververe af Rettigheder over den herskende Ejendom ikke umiddelbart af Tingbogen kan erholde Oplysning om, hvilke Servitutrettigheder der er knyttet til Ejendommen, men maa foretage Undersøgelsen heraf paa Grundlag af Sælgerens Oplysninger. Ved gensidige Servitutforpligtelser, saasom hvor der lyses Servitut om fælles Brandgavl, bliver dette naturligvis uden Betydning. Paalægger Servitutdokumentet Ejeren af den herskende Ejendom at svare Vederlag for Servitutretten, vil Dokumentet kunne læses som en Byrde paa den herskende Ejendom i denne Henseende, og saadan Lysning synes at burde kunne ske, selvom det

36. U. f. R. 1938. 126.

37. Jfr. nfr. S. 187 ff.

38. E. R. S. 1057; tilsvarende gælder om Indtegning efter svensk Ret. I Schweiz indføres Servitutter derimod baade paa den herskende og den tjenende Ejendoms Blad, Schw. Z. G. Art. 968, Wieland S. 207, og i Tyskland kan Servitutten særskilt kræves noteret paa den herskende Ejendoms Blad, men denne Notering har ikke afgørende retlig Betydning, Staudinger S. 848, Anm. 40.

fremgaar af Dokumentet, at Ydelsen kun tilkommer den servitutforpligtede som et Vilkaar for Servitutretten, saaledes at Kravet er afhængigt af, om Servitutten udøves. At der for Retten til Servitutvederlag er indrømmet Panteret, medfører iøvrigt ikke, at Retten med Hensyn til Notering i Tingbogen eller Meddelelse af Retsanmærkning behandles som Panteret.³⁹ Ogsaa med Hensyn til Bipligter, der ikke har Karakteren af Vederlag, vil Servitutten kunne tinglyses paa den herskende Ejendom, f. Eks. med Hensyn til Pligt ifølge Servitutdokumentet til efter Forlangende at fjerne Servitutindretninger.⁴⁰ Det er tillige antaget, at et Servitutdokument kunde tinglyses med Hensyn til den servitutberettigedes Erklæring om, at Retten var beroende paa den forpligtedes gode Vilje, og at der ingensinde skulde kunne vindes Hævd paa en videregaaende Ret.⁴¹

Virkningen af en Servituts manglende Tinglysning, hvor denne er foreskrevet i Henhold til T. L. § 1, er den, at den utinglyste Servitut ikke er beskyttet over for den, der ved Aftale i god Tro erhverver Ret over den faste Ejendom eller imod Sælgerens Kreditorer. I alle andre Retninger end netop i Henseende til Beskyttelsen over for godtroende Omsætningserhververe og Kreditorer er Erhververen af en utinglyst Servitut derimod stillet paa samme Maade som Indehaveren af en tinglyst Ret. Vor Ret adskiller sig herved afgørende fra det tyske Grundbogssystem, der slet ikke anerkender Eksistensen af en Servitut, forinden den indføres i Grundbogen, men højst en Fordring imod Ejeren personlig paa, at han skal indrømme Servitut. En Ordning som den tyske har utvivlsomt visse Fortrin frem for den danske Regel, idet det ubetingede Registreringskrav virker som en Opfordring til at lade Registreringen foretage. Dette Hensyn har ogsaa været bestemmende for Ordningen i svensk Ret. I Sverige er en uindtegnat Servitut ikke ugyldig som saadan, men i Sammenstød med den godtroende Erhverver af Ejendomsret over den tjenende Ejendom bortfalder alle uindtegnede, private Servitutter, der ikke er forbeholdt af Sælgeren ved Overdragelsen. Har Sælgeren ikke taget Forbehold, bliver det uden Betydning, om Erhververen kendte eller burde kende den uindtegnede Ret.⁴² En saa vidtgaaende Ekstinktionsregel vilde sikkert komme i Strid med almindelig dansk Retsopfattelse i Henseende til Respekt for Princippet om Tro og Love. Hertil kommer imidlertid, at dansk Rets Regel ikke alene

39. U. f. R. 1933. 361, Komm. t. T. L. S. 82.

40. U. f. R. 1933. 737, jfr. 1928. 207, 1936. 200.

41. U. f. R. 1933. 737, jfr. Komm. t. T. L. S. 3.

42. Hedlund S. 69 ff.

hviler paa en Opfattelse af, hvad der er den mest hensigtsmæssige Ordning af Forholdet mellem Erhververen og Indehaveren af den utinglyste Ret, men tillige af Forholdet mellem Erhververen og Overdrageren. Hvis gennem undladt Forbehold en uindtegnet Servitut falder bort, maa Servituthaveren i Almindelighed have Erstatningskrav imod Overdrageren, hvem Tabet da i sidste Ende vil ramme. Beskyttelsen for den utinglyste Servitut over for ondtroende Erhververe er derfor paa een Gang en Beskyttelse for Servituthaveren og Erhververens Medkontrahent. Hertil kommer, at Erfaringerne fra svensk Ret ikke tyder paa, at den der gældende Regel i nogen væsentlig Grad mindsker Antallet af Retssager. Sikkert ikke mindst under Hensyn til det odiøse i, at den Servitut, som Erhververen kender, kan kræves tilsidesat, stiller man ret ringe Krav for at fastslaa, at den uindtegnede Ret er forbeholdt af Sælgeren, f. Eks. hvor denne blot har henledt Opmærksomheden paa dens Eksistens.⁴³ I Forholdet mellem flere Indehavere af begrænsede Rettigheder svarer Reglerne i svensk Ret mere til Tinglysningslovens Regler.⁴⁴

Tinglysningskravet er efter T. L. § 1 fælles for næsten alle Rettigheder over fast Ejendom. Desuagtet er det ikke unaturligt at gaa nærmere ind paa Spørgsmaalet om den godtroende Erhvervelse i en Fremstilling af Servitutretten, idet Kravet sikkert har sin største Betydning med Hensyn til Servitutter og Grænseoverskridelser.

Den gode Tro bestemmes nærmere i T. L. § 5: Ved god Tro forstaas i denne Lov, at Erhververen ikke kender den utinglyste Ret og ej heller ved grov Uagtsomhed er Skyld i sit Ukendskab til den. God Tro maa være til Stede paa det Tidspunkt, da Aftalen anmeldes til Tinglysnings, og ved Overdragelse af Pantebreve paa Overdragelsens Tid. Denne Formulering er i Overensstemmelse med den almindelige videnskabelige Udtryksmaade, men den giver dog ikke paa fuldt fyldestgørende Maade Udtryk for Erhververens Stilling. Efter Udtryksmaaden i § 5 ledes man naturligt til den Antagelse, at det er Erhververens Mangel paa Kendskab til en utinglyst Ret, der afgiver Retsgrunden for Rettens Tilsidesættelse. Sagen har imidlertid ogsaa en positiv Side, Erhververens mere eller mindre begrundede Tillid til, at han erhverver en Ret af et saadant Indhold, at den utinglyste Rettighed ikke er forenelig dermed. Det er denne Tillid til en retsgyldig Erhvervelse, som man tilsigter at beskytte gennem T. L. § 1.

Betydningen af dette Synspunkt skal illustreres med et Retstilfælde

43. Hedlund S. 70 Noten.

44. Hedlund S. 73 f.

angaaende utinglyst Grænseforskydning, hvis Afgørelse viste megen Usikkerhed.⁴⁵ Sagen angik følgende Forhold: I 1914 fandt en Udstykning Sted paa Frederiksberg, og i 1915 opførtes Hegn mellem to Parceller. En af Parcellerne solgtes i 1938, og da Køberen ønskede at opføre en Garage i Skellet til Naboejendommen, lod han foretage en Opmaaling, der gav til Resultat, at Hegnet til Naboejendommen ikke var sat i Skellinien, men nogle Centimeter inde paa hans Grund. Han lod saa Hegnet nedrive paa et Stykke og paabegyndte Garagens Opførelse i det ved Udstykningen afsatte Skel. Da Naboen protesterede, anlagde han Sag for at faa denne tilpligtet at anerkende det gamle Skel. I alle tre Instanser var der Enighed om, at det ved Udstykningen i 1914 afsatte Skel dengang var det rigtige, men at Naboen ved 20 Aars Hævd havde vundet Ret til Strimmelen mellem Skel og Hegn. Spørgsmaalet blev derefter, om den utinglyste Hævd var ekstingveret ved Salget i 1938 i Medfør af Tinglysningslovens § 1.

Underrettsdommeren lagde Vægt paa, at Køberen forud for Købet havde besigtiget Ejendommen, og Skellet havde været markeret ved Hegnet for ham som for enhver som Ejendommens Grænse; han havde endog foretaget en Afstandsopmaaling til Hegnet for at undersøge, om der var tilstrækkelig Plads til Garage. Under disse Forhold kunde det da ikke antages, at Køberen havde været i en saadan god Tro, som maatte udfordres, for at en godtroende Erhverver af Ret over fast Ejendom skal kunne fortrænge en eksisterende, utinglyst Ret.⁴⁶ Køberen tilpligtedes derfor at fjerne Garagen, forsaavidt den rakte ind paa Nabo-grunden, og til at genopføre det nedbrudte Hegn.

Dommen blev omstødt ved Landsretten. Det hedder i Landsrettens Dom: »at det ikke kan antages, at den Omstændighed, at Appellanten forinden Købet - - - har set Hegnet og dermed er blevet klar over, hvor langt indstævntes Ejerraaen gik, medfører, at han som værende i ond Tro skulde være udelukket fra i Medfør af Tinglysningslovens §§ 1 og 26 at gøre Ejendomsret gældende til hele det Areal, der ved Udstykningen i 1914 blev henlagt under den af ham erhvervede Ejendom Matr. Nr. 5 dr. Ifølge Tinglysningslovens § 5 kommer det i saa

45. U. f. R. 1942. 32, jfr. S. Broholm i Tidsskr. for Opmaalings- og Matrikuls-væsen 1942 S. 306 ff.

46. En tilsvarende Udtryksmaade anvendes i Dommen i U. f. R. 1936. 104 i en lignende Sag, der i Virkeligheden ikke drejede sig saa meget om Køberens Kendskab til et tidligere Salg som om Skødets Fortolkning med Hensyn til, hvad der medfulgte ved Salget.

Henseende an paa Kendskab til den utinglyste Ret, og at Naboens Raaden over det paa den anden Side af Hegnet værende Grundstykke for nogen Dels Vedkommende var Udtryk for en ved Hævd erhvervet Ret over en Del af Matr. Nr. 5 dr. kunde som anført ikke konstateres blot ved Iagttagelse af de faktiske Forhold, men er først blevet klarlagt ved Stadslandinspektørens Erklæring«. Herefter toges Appellantens Paastand til Følge.⁴⁷

I Højesteret vendte Flertallet bestaaende af otte Dommere tilbage til Underretsdommens Resultat, men som saa ofte med en meget sparsom Begrundelse. De otte Dommere »finder, at Hævd over det omstridte Areal er vundet, og at Køberen ikke har kunnet fortrænge denne Ret. En Dommer derimod mener, at Køberen var i god Tro, og derfor har fortrængt Hævden«.

Det Resultat, der repræsenteredes af Landsretten og en enlig Svale i Højesteret, er kun lidet stemmende med Forholdets Natur. Meningen med Tinglysningslovens § 1 er den, at Køberen af en fast Ejendom ikke skal lide Skuffelse ved, at der dukker skjulte Rettigheder op over de Arealer, som han mener at have erhvervet. Derimod er der ingen berettiget Interesse forbundet med, at Køberen sætter sig til Rette paa Ejendommen, der i et og alt er som forevist ham, og spejder ud over Naboejendommene for at fravende dem Arealer, som de har lovlig, men utinglyst Adkomst til.

Havde man fortalt Køberen i den foreliggende Sag, at Grænsen nok ikke gik i Skellet, men lidt inde paa Naboens Grund, vilde han sikkert have været i ond Tro, hvis han ikke havde undersøgt Forholdet; men, siger Landsretten, ond Tro kunde ikke foreligge, for Køberen anede intet som helst om den Grund, som han senere gør Krav paa. Dette stemmer med Tinglysningslovens § 5: Ved god Tro forstaas i denne Lov, at Erhververen *ikke kender* den utinglyste Ret og ej heller ved grov Uagtsomhed er Skyld i sit *Ukendskab* til den.

For saa vidt maa man give Landsretten Ret i dens Kritik af Underretsdommen. Erhververen var ikke i ond Tro; der forelaa intet, som Er-

47. Landsrettens Dom stemmer overens med den Opfattelse, der er fremsat af N. Cohn i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvesen 1928. 380 ff. Efter denne Opfattelse skal det være en Følge af T.L. § 1, at et Skøde paa et bestemt Matr. Nr. altid hjemler Køberen Ret til de Arealer, der ved Matrikuleringen henhørte under Ejendommen, naar han ved Købet var ubekendt med, at Forskydninger har fundet Sted. Herimod dog C. Bang smst. S. 120 f.

hververen kendte eller burde have bemærket af Relevans, da han besaa Ejendommen. Naar Underretsdommen ikke har kunnet give en rigtig Begrundelse for Resultatet, og Landsretten er kommet til et urimeligt Resultat, skyldes det, at man ene spørger, om Køberen er *godtroende*, ikke om han er *Erhverver* af det omstridte Areal. Køberen har købt en Ejendom betegnet som Matr. Nr. 5 dr. Det er ligeledes uomtvisteligt, at det i Sagen omtvistede Areal tidligere har hørt til Matr. Nr. 5 dr. For Køber og Sælger staar Ejendommen Matr. Nr. 5 dr. imidlertid ikke som et kartografisk Begreb, men som en konkret fast Ejendom. Det er denne Ejendom som forevist Køberen, som er Handelens Genstand. Den godtroende Erhvervelse indeholder et dobbelt Moment; det ene er, at Erhververens Adkomst rigtigt fortolket giver ham en vis Ret, det andet er, at Erhververen er i den ved Tinglysningslovens § 5 bestemte gode Tro med Hensyn til modstridende Rettigheder.

Om det er noget i denne Retning, der har foresvævet Højesteret, da den gav sin knappe Begrundelse, tør jeg ikke paastaa; den rette fyldige Begrundelse vilde efter min Mening lyde: Otte Dommere finder, at Appellanten ved Hævd har erhvervet Ejendomsret over det omtvistede Areal, og indstævntes Skøde hjemler ham efter samtlige ved Købet foreliggende Omstændigheder, herunder at Ejendommen er ham forevist, som den findes indhegnet, ingen Ret til Arealet.

Med det anførte er det naturligvis ikke min Mening altid at ville anse Forholdene i Marken som bestemmende for, hvilke Arealer der er solgt ved Skødet. Er Ejendommens Paavisning først og fremmest sket ved Henvisning til foreliggende Kort, kan det være disses Udvisende, der overvejende er bestemmende for Adkomstens Fortolkning. Da de eksisterende Kort imidlertid i meget stor Udstrækning er mangelfulde, er det naturligt i Tvivlstilfælde at lægge Hovedvægten paa Paavisningen i Marken. Der er tillige Grund til at paapege den nøje Sammenhæng mellem de her omhandlede Spørgsmaal og Spørgsmaalet om Sælgerens Vanhjemmelsansvar. Hvis en Ejendomsgrænse er urigtigt angivet paa Matrikulskortet, vil det ikke i sig selv være tilstrækkeligt til at paadrage Sælgeren Vanhjemmelsansvar, at Køberen har faaet forevist Matrikulskort. Men naar Sælgeren ikke misligholder sin Hjemmelspligt paa Grund af mindre Afvigelser i Arealmængde, er det urimeligt at give Køberen Adgang til at skride ind mod Trediemand i Anledning af utinglyste Grænseforskydninger af tilsvarende Karakter.

Af Vestre Landsret er der i Dec. 1939 afsagt en Dom, der gaar endnu længere end Højesteret i Retning af at afvise ekstinktiv Erhvervelse,

denne Gang i Medfør af Tinglysningslovens § 27 eller dennes Analogi, for saa vidt angaar Erhvervelse af Servitutter ved Køb af den herskende Ejendom.⁴⁸ Den 17. Nov. 1930 besluttede Kolding Kommune at paalægge nærmere angivne Arealer, der agtedes udstykket, Villaservitutter, dog med det væsentlige Forbehold, at der tillodes høj Bebyggelse paa Grundene med Facade mod Domhusgade. I den første Tid blev Servitutterne lagt paa Parcellerne, efterhaanden som Udstykningen skred frem, men i 1931 lystes paa hele Arealet en Deklaration, hvorefter der paa Parcellerne kun maatte opføres en Beboelsesbygning med højst to til Beboelse indrettede Etager (Beboelseslag) foruden enkelte Kvistværelser. Hver Etage maatte derhos kun tjene til Beboelse for een Familie.

Ved Lysningen af Deklarationen havde man ganske overset Forbeholdet med Hensyn til Arealerne ud mod Domhusgade, og Deklarationen blev derfor i sin Helhed lyst ogsaa paa disse Arealer, skønt de skulde forbeholdes til høj Bebyggelse. Fejlen opdagedes først i 1939, og da var et Antal Parceller solgt til Villabebyggelse, ligesom der paa Grundene mod Domhusgade var opført dels et Børnehjem, dels en Badmintonhal, der ikke var stemmende med den lyste Servitut. For at faa Forholdet bragt i Orden henvendte Kommunen sig til de forskellige Parcelkøbere og tilbød at belægge andre Grunde med Servitutterne imod at opnaa Relaksation, for saa vidt angik Arealerne ved Domhusgade. Langt de fleste gik med hertil, men fire Lodsejere protesterede. Over for disse valgte Kommunen da at anlægge Sag for at faa dem tilpligtede at anerkende, at Deklarationen ikke i sin Helhed skulde være gældende for Arealerne ved Domhusgade.

De fire Lodsejere bestred vel ikke, at Deklarationen ved en Fejltagelse var lagt paa de omstridte Arealer, men de havde købt deres Grunde med ganske bestemte Rettigheder, nemlig de Rettigheder, der udledes af de dem foreviste Salgsbetingelser og den tinglyste Deklaration.

Fra Kommunens Side gjordes det gældende, at ingen af Lodsejerne kunde have regnet med, at Arealerne ved Domhusgade var belagt med Servitutter; de havde ikke faaet forevist Kort, der viste noget saadant. De havde kun faaet forevist Salgsbetingelser, af hvilke intet fremgik om, hvilket Omraade Servitutten omfattede. De kendte ikke Deklarationens Indhold, og de søgte ikke at gøre sig bekendt dermed. Tæt ved deres Grunde fandtes i Forvejen høj Bebyggelse, saa de kunde ikke regne med at bo i et rent Villakvarter.

48. U. f. R. 1940. 355.

For den ene Parcelkøbers Vedkommende oplystes det under Sagens Behandling, at han havde faaet forevist Udstykningskort, der imidlertid netop ikke omfattede de omtvistede Arealer, og allerede af denne Grund maatte han taale Servitutens Udslettelse. For de andres Vedkommende antoges det ej heller, at Deklarationens fejlagtige Affattelse og Lysning kunde give dem nogen større Ret, end Byraadet havde vedtaget at tillægge Parcelkøberne. Ingen af dem havde ved Købet skaffet sig Kendskab til Deklarationens Omraade efter dens Ord og Lysning. At de senere blev klar over, at Deklarationens Ordlyd gik videre, maatte være uden Betydning.

Problemet i denne Dom er ganske det samme som i den først omtalte, men Retten har straks faaet fat i det relevante. Der tvistes ikke om, at Parcelkøberne er i god Tro med Hensyn til den foreliggende Fejltagelse, som de ikke kunde kende noget til; men Opmærksomheden rettes paa, om Køberne i deres eget Adkomstdokument suppleret med andre Fortolkningsbidrag havde erhvervet nogen Ret, der stred imod Kommunens Beføjelse til at lade bygge i Overensstemmelse med den derom truffne Beslutning.

Men Dommen gaar videre end Højesteretsdommen ved udtrykkelig at nægte den Køber, der ikke har undersøgt Tingbogen, Ret til at kræve dens Indhold lagt til Grund for den ham tilkommende Ret. Han maa holde sig til sit Adkomstdokument, og den Kundskab, han senere faar ved at undersøge Tingbogen, bliver uden Betydning over for Trediemand, hvis Adkomst mangler fornøden Tinglysning.⁴⁹

Det anførte Synspunkt aabner ret vide Perspektiver med Hensyn til Anvendelsen af T. L. §§ 1 og 27 i de i Praxis hyppigt forekommende Tilfælde, hvor Rettigheder over fast Ejendom erhverves, uden at Erhververen i Forvejen søger Oplysning om Ejendommens Retsforhold.

49. Se her ogsaa Dommen i U. f. R. 1932. 579. Forholdet var i denne Sag følgende: I 1908 udstykkedes en Parcel med Ret til nærmere bestemt Vej. Imidlertid blev der i Forstaaelse med Køberen anlagt en anden Vej, og først mange Aar efter forlangte en senere Erhverver under Henvisning til almindelige Ekstinktionsregler Vejen anlagt i Overensstemmelse med den i sin Tid tinglæste Deklaration. Det oplystes, at der ikke i Køberens Adkomstdokument var tilsagt ham Vej, og at han ikke havde været bekendt med Deklarationen. Han er da ikke godtroende Erhverver af nogen Ret til Vej, der ej heller tilkom hans Sælger. Dommen ansaa det imidlertid for nødvendigt tillige at støtte Resultatet paa Køberens onde Tro, idet han havde besigtiget Ejendommen og maatte være klar over, at ingen Vej var udlagt.

Det sker f. Eks., at en Laantager henvender sig i en Bank, en Sparekasse eller til et Forsikringsselskab om Laan, og Laanet bevilges paa Grundlag af Laantagerens Oplysninger om Ejendomsskyldens Størrelse og eventuelt enkelte andre Oplysninger. Med Hensyn til Servitutter henvises i Pantebrevet til Tingbogen, hvis Udvisende Laangiveren ikke undersøger. Hvis det nu viser sig, at den pantsatte Ejendom er behæftet med utinglyste Servitutter, eller dens Grænser er forrykket ved Hævd, vil da Laangiveren kunne gøre gældende, at saadanne Rettigheder maa bortfalde over for ham som godtroende Erhverver? Hvis disse Rettigheder ikke forandrer Ejendommens over for Laangiveren angivne Karakter, maa Spørgsmaalet efter min Mening besvares benægtende, og afgørende Støtte for dette Resultat mener jeg at finde i de citerede Domme. En modsat Løsning giver ikke Beskyttelse for en velerhvervet Ret, men aabner Adgang for Panthaveren til vilkaarligt at udnytte en tilfældigt skabt Situation.

Hermed er det ikke Meningen, at man skal vende tilbage til det Standpunkt, som ældre Teori og Retspraksis indtog; der var her en Tilbøjelighed til at antage, at Erhververen maatte respektere utinglyste Servitutter, som han kunde have faaet Kundskab om ved at foretage Undersøgelser af Ejendommen.⁵⁰ Med fuld Føje har Vinding Kruse vendt sig imod en saadan Undersøgelsespligt.⁵¹ Køberen maa maaske for sin egen Skyld besigtige Ejendommen, men der kan ikke paalægges ham nogen Pligt hertil af Hensyn til Trediemand. Det, Køberen skal, er blot at skaffe sig fuld Klarhed i sit eget Adkomstdokument og supplerende Aftaler om, hvor vidt hans Ret gaar. Sammenholder han saa Adkomsten med Tingbogen og finder intet til Hinder for sin Ret, er han sikret mod utinglyste Rettigheder. Hvis han holder sin Adkomst ganske uklar, idet han nøjes med Henvisning til Tingbogen med Hensyn til Servitutter uden dog at undersøge denne, søger man forgæves efter Retsgrunden til at frakende en gyldigt stiftet, utinglyst Servitut Retsvirkning. Henvisningen til Tingbogen er en saare praktisk Ting, men naar Erhververen slet ikke kender de Rettigheder, der forbeholdes, er Klausulens rette Indhold et Forbehold af bestaaende Rettigheder, af hvad Karakter de end er.

Vanskelige Spørgsmaal kan opstaa med Hensyn til Bevisbyrdens Fordeling. I Dommen fra 1939 beroede Afgørelsen paa, om Erhververen kendte Tingbogens Indhold ved Aftalens Indgaaelse. Skal nu i en Tvist

50. Algreen-Ussing S. 145 f., jfr. f. Eks. U. f. R. 1890. 128.

51. E. R. S. 1122 ff.

om Anvendelsen af Tinglysningslovens §§ 1 og 27 Erhververen eller Indehaveren af den mod Tingbogen stridende Ret have Bevisbyrden i saa Henseende? Spørgsmaalet vil navnlig faa Betydning, hvis der efter en længere Aarrækkes Forløb f. Eks. opstaar Tvivl om, hvorvidt Erhververen har undersøgt Tingbogen. Hvis Sagen rejses af en Skødehaver, som gennem længere Tid har tolereret en utinglyst Ret, men nu vil bestride den, synes det rettest at paalægge Skødehaveren Bevisbyrden som Følge af, at han har undladt inden for en rimelig Tid at gøre Indvending. Drejer det sig om en Panthaver, der ikke som Ejeren har haft Anledning til at kende den utinglyste Ret, synes Hensynet til Betyggelse af Erhververen af Ret overensstemmende med Tingbogen at føre til at paalægge Indehaveren af den utinglyste Ret Bevisbyrden.

Hvis Erhververens Adkomstbrev selv giver Oplysning om en utinglyst Ret, er der ingen Tvivl om, at Retten bevares uanset Overdragelsen. Det samme maa være Tilfældet, hvis Retten fremgaar af et Dokument, hvortil Adkomstbrevet henviser paa en saadan Maade, at dette Dokument maa anses som et Led i Aftalen. Det maa imidlertid understreges, at denne Virkning ikke indtræder som Følge af ond Tro med Hensyn til den utinglyste Ret,⁵² men som Følge af en Begrænsning i den ham kontraktlig tillagte Ret.

Det var derfor en ejendommelig Løsning, ældre Praksis havde fundet for det Tilfælde, at et Skøde indeholdt den Klausul, at Ejendommen overdrages med de Rettigheder og Forpligtelser, hvormed den havde tilhørt Sælgeren. Den nærmestliggende Løsning med Hensyn til Klausulens Virkning maatte efter Ordene være den, at Sælgeren forbeholdt alle Rettigheder, som kunde være gjort gældende over for ham, en Løsning, der kunde begrundes med Sælgerens Ønske om at fri sig for Ansvar over for dem, hvis Rettigheder kunde gaa tabt ved Salget. Paa den anden Side bestod der ogsaa den maaske mere nærliggende Mulighed at anse Klausulen som en betydningsløs Frase, der af gammel Vane gik igen i Skøderne, uden at Parterne forbandt nogen Mening dermed. I Stedet gik Praksis en Mellemsvej, der i og for sig ikke havde Støtte i Klausulens Ordlyd, idet man ansaa saadanne Servitutter som reserverede, som Erhververen kunde have erholdt Oplysning om ved Undersøgelse af ældre Skøder eller andre lignende Oplysningskilder.⁵³ Ogsaa paa dette Punkt har man saaledes sammenblandet Spørgsmaalet om

52. Saaledes E. R. S. 1126 ff., 1138, C. Bang i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1929. S. 117.

53. U. f. R. 1884. 546, 1897. 604, 1910. 955.

Erhververens gode Tro og Spørgsmaalet om Udstrækningen af hans Adkomst.

Naar en Ejendom er solgt, »som den er og forefindes«, har der i ældre Retspraksis været en Tendens til herigennem at anse opretholdt saadanne Servitutter, som giver sig til Kende gennem en varig Indretning af den herskende eller den tjenende Ejendom.⁵⁴ Da den anførte Klausuls Hovedøjemed er at sikre Sælgeren mod Ansvar i Anledning af Mangler ved den solgte Ejendom, stiller det sig dog usikkert, om Parterne ved Klausulens Anvendelse tillige har Henblik paa Erhververens Pligt til at taale Servitutter. Det synes derfor ved Spørgsmaalet om den godtroende Erhververs Pligt til at taale Servitutter rettest ganske at se bort fra Klausulen.

Naar det til Ekstinktion af den utinglyste Ret kræves, at Erhververens Adkomst ifølge Aftalens Indhold skal gaa saa vidt, at den erhvervede Ret er tilsagt paa en Maade, som strider imod den utinglyste Ret, faar det kun mindre Betydning, at Ekstinktionen ikke indtræder, hvor Erhververen kendte den utinglyste Ret. Et saadant Kendskab vil i Regelen stamme fra Overdragerens Tilkendegivelser, som, hvad enten de er optaget i Adkomstdokumentet eller ikke, vil bidrage til at begrænse den Erhververen tilsagte Ret.

Større selvstændig Betydning vil der tilkomme den Regel, at Ekstinktionen ikke kan finde Sted, naar Erhververen paa Grund af grov Uagtsomhed er skyldig i sit Ukendskab til den utinglyste Servitut. Imod ældre Teori og Praksis har Vinding Kruse med Styrke paapeget, at der ikke bør paalægges Erhververen nogen Pligt til at foretage Undersøgelser, hverken af Ejendommen, ældre Adkomstbreve, Matrikullen eller lignende for at konstatere, om der paahviler Ejendommen Hæftelser, som ikke er opgivet af hans Hjemmelsmand eller sikret ved Tinglysning,⁵⁵ og da denne Anskuelse ligger til Grund for T. L. § 5, naar den fordrer ikke blot simpel, men grov Uagtsomhed fra Erhververens Side, maa den anses bekræftet gennem Loven. Ond Tro foreligger derfor alene, hvor Erhververen forud for Rettens Lysning er blevet bekendt med noget Faktum, som klart viser, at der tilkommer Trediemand en Ret, eller kan vække begrundet Mistanke herom.

For Servitutrettighedens Vedkommende vil ond Tro kunne hidrøre fra, at Erhververen er eller burde være klar over, at en Servitutraaden

54. U. f. R. 1889. 758.

55. E. R. S. 1122 ff.

faktisk finder Sted. Den onde Tro kan hidrøre fra almindeligt Lokalkendskab erhvervet, medens Køberen boede i Nærheden, eller medens han var Lejer af Ejendommen. Den kan ogsaa skyldes Undersøgelser af Ejendommen foretaget med Køb eller anden Retserhvervelse for Øje. Særlig i sidstnævnte Tilfælde vil det ofte være en vanskelig *quæstio facti*, hvorvidt Servitutbrugen maatte fremtræde som tilstrækkelig kendelig paa Grundlag af de stedfundne Iagttagelser.⁵⁶ Da grov Uagtsomhed kræves efter T. L., vil Domme forud for denne Lov ikke uden videre kunne komme i Betragtning som vejledende.⁵⁷ I Praxis opstaar Spørgsmaalet hyppigst med Hensyn til Vejrettigheder, og det maa her være afgørende, om Vejen fremtræder tydeligt som anvendt af andre. Foruden til Vejens Beliggenhed vil Hensyn være at tage til, om den er eneste Adgangsvej for tilstødende Parceller. Selv om dette er Tilfældet, kan ond Tro dog ikke ubetinget statueres.⁵⁸

Hvis Erhververen er klar over, at en Servitutraaden udøves, bør han anstille Undersøgelser om Grundlaget derfor. Denne Undersøgelse kan ikke indskrænkes til Undersøgelse af Tingbogen, da Sagen netop i første Række gælder Spørgsmaalet om Eksistensen af en ikke i Tingbogen indført Ret.⁵⁹ I Regelen vil Erhververen rette Forespørgsel til Sælgeren eller hans Sagfører. Naar han da modtager Forsikring om, at der — uanset den stedfindende Brug — ikke bestaar nogen Servitutret, vil han vel undertiden kunne siges at være i god Tro.⁶⁰ Sælgerens Oplysninger er dog ikke en saadan sikker Oplysningskilde, at man i alle Tilfælde kan nøjes dermed. Ofte vil det vel nok være paakrævet at rette Henvendelse til den, som udøver Servitutbrugen; hvis han paastaar sig servitutberettiget, maa Servitutten naturligvis respekteres, hvis Retten virkelig bestaar.

56. Jfr. U. f. R. 1913. 995, 1921. 668, 1939. 367, 1941. 416.

57. Et Antal Domme, hvorved god Tro er statueret, er citeret foran i Note 1.

58. U. f. R. 1924. 375.

59. U. f. R. 1919. 875, men derimod urigtigt H. R. T. 1863. 864.

60. Saaledes U. f. R. 1911. 853, der dog efter Naboejendommens Indretning med Butik og Udgang mod den omtvistede Vej synes betænkelig. Ligeledes betænkelig synes Afgørelsen i U. f. R. 1881. 471. Uanset en tinglyst Deklaration om Ret for en Gæstgivergaard til at afbenytte 2 Alen af en Naboejendom til Reparationer, havde Bebyggelse fundet Sted med Samtykke af Gæstgivergaardens Ejer. En senere Erhverver havde spurgt den Sagfører, der udfærdigede Salgsdokumenterne, om han skulde respektere Bebyggelsen og faaet et benægtende Svar. Han fandtes som godtroende Erhverver at kunne kræve Bebyggelsens Bortfjernelse.

Yderligere tvivlsomme Spørgsmaal kan opstaa, hvor det vel er kendeligt for Erhververen, at der bestaar en utinglyst Servitutret, men Rettens nærmere Udstrækning ikke fremgaar af Omstændighederne. Eksempel herpaa forelaa i et Retstilfælde fra 1919.⁶¹ Det statueredes ved Dommen, at Køberens Repræsentant ikke kunde have været uvidende om, at 3 Højspændingsmaster var anbragt paa den købte Ejendom; Køberen maatte derfor respektere en ved Købet endnu ikke tinglæst Aftale om Retten til at have dem anbragt der. Det blev endvidere slaaet fast, at det maatte være Køberens Sag at skaffe sig Kendskab til det nærmere Retsforhold vedrørende Anbringelsen; derfor maatte han tilige respektere Aftalens Bestemmelse om Indskrænkning i Benyttelsen af Arealet i en Afstand af 6 Meter til begge Sider fra Masterækken. Af denne Afgørelse synes man at kunne udlede den med Forholdets Natur stemmende Regel, at hvis Køberen er eller burde være klar over, at der bestaar en Servitut, maa han i Almindelighed respektere den i hele dens Udstrækning, skønt den ikke fuldtud lader sig erkende paa det Grundlag, der har foreligget for Erhververen.⁶²

Det følger af sig selv, at den godtroende Erhverver af den tjenende Ejendom, der i Medfør af T. L. § 1 vægrer sig ved at respektere Aftale om Servituttens Forandring, derved afskærer sig fra at paaberaabe sig Forandringerne til sin Fordel.⁶³

Grov Uagtsomhed vil ogsaa forekomme, dersom Erhververen inden Erhvervelsen har faaet forevist Matrikuls kort, hvorpaa der findes indtegnet en Vej, idet saadan Indtegnning regelmæssig er Udtryk for, at der tilkommer andre Ret til Færdsel. Derimod kan det — uanset at Matrikuls kortet nu har selvstændig Betydning ved Siden af Tingbogen med Hensyn til visse Adgangsveje, jfr. foran S. 159 ff., — næppe antages, at det i sig selv er Udtryk for grov Uagtsomhed, at Køberen ikke har ladet sig Matrikuls kortet forevise.

Bestaar Servitutt i, at der over Ejendommen er udlagt en offentlig Sti, der vel er optaget paa Kommunens Gangstiregulativ, men om hvis Udlæg ingen Tinglysning har fundet Sted, opstaar Spørgsmaalet, om Gangstiregulativets Kundgørelse paa den i Loven bestemte Maade be-

61. U. f. R. 1919. 875.

62. Se dog herved ogsaa U. f. R. 1931. 1087. En utinglyst Ret med aftalt Udløbs-termin den 1. November 1931 bortfaldt i Sommeren 1929, da den nuværende Ejers Sælger havde opgivet denne Termin som Rettens Ophørstid.

63. Se saaledes om Ændring i Vilkaarene for en Bankhæftelsesobligation, U. f. R. 1870. 33.

virker, at Erhververen skal respektere Stien.⁶⁴ Dette kan næppe antages; den Kundgørelse, som sker i Henhold til Gangstilloven eller andre Love om tilsvarende Spørgsmaal, har til sit umiddelbare Øjemed at underrette alle Vedkommende, for at de kan varetage deres Interesser ved Reguleringen af de af vedkommende Lov omfattede Forhold. Er Ekspropriation gennemført, er det imidlertid Tingbogen, der er det anordnede Sted for Oplysninger derom.

Dersom en utinglyst Servitut er stiftet ved Hævd, finder Bestemmelsen i T. L. § 26 Anvendelse. Servitutten bortfalder da kun over for den godtroende Erhverver, dersom han gør sin Ret gældende inden to Aar efter, at hans Ret er tinglyst. Det antages,⁶⁵ at den berettigede ikke behøver at gøre sin Ret gældende ved Søgemaal, men kan gøre det paa enhver Maade, hvorved han over for Servituthaveren bestrider dennes Ret. Dette, der støttes af Udtalelser i Tinglysningslovens Motiver, harmonerer — som det fremhæves af N. Cohn⁶⁶ — kun daarligt med vor Lovgivning om Hævds Afbrydelse, der kræver Foretagelsen af Retsskridt, der føres igennem til en Afgørelse om Servitutberettigelsen. Baade med Hensyn til Spørgsmaalet, om Erhververen er i god Tro, og om Servitutten er i Strid med hans Adkomst, vil der kunne opstaa saa mange Tvivlsspørgsmaal, at det havde været naturligt at foreskrive, at Erhververen inden for to Aars Fristen skulde skride til Søgemaal.

Den her anvendte Fortolkning af T. L. § 1 medfører en rimelig Begrænsning af Ekstinktionen af utinglyste Servitutter til Tilfælde, hvor Erhververen ifølge Aftale vilde lide en Skuffelse i en berettiget Forventning, hvis Servitutten skulde opretholdes. Skyldes Ekstinktionen Kreditorforfølgning, kræves der derimod ikke god Tro ved Retsforfølgningens Foretagelse eller Tinglysning. I Forhold til den Kreditor, som gør Udlæg eller Udpantning, eller over for Ejerens Konkursbo bortfalder derfor enhver Servitut, som ikke er tinglyst. De Hensyn, som har ført til Regelen i T. L. § 1, kan dog kun antages at medføre, at den utinglyste Ret bortfalder, for saa vidt det er nødvendigt af Hensyn til vedkommende Kreditorer. Hvis Udlæg bortfalder ved Kreditors Fyldestgørelse, vil den utinglyste Ret bestaa uforandret. Saafremt den utinglyste Ret er kendt ved Affattelsen af Auktionskonditioner, ses der ikke

64. I denne Retning C. Bang i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1929 S. 118.

65. E. R. S. 1100, C. Bang i Tidsskr. for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1929 S. 115 f.

66. Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1928 S. 379 f.

Grund til at sælge Ejendommen fri for Behæftelsen, medmindre det er nødvendigt for Fyldestgørelsen af Panthavere og Udlægskreditorer, som ikke er pligtige til at respektere Hæftelsen. Naar Ejendommen er tvangsrealiseret, synes der endelig ikke at være Grund til uden videre at anse enhver Ret for bortfaldet, fordi Udlægskreditor ikke har opnaaet fuld Dækning; men Spørgsmaalet om Rettens Bestaaen synes at maatte bero paa den Adkomst, som Køberen har faaet ved Fogedudlægsskødet. Hvis f. Eks. Ejendommens Grænser er forskudte ved Hævd, som dog ikke er tinglyst, medfører T. L. § 1 utvivlsomt, at Ejendommen paa Tvangsauktionen kan sælges med det frahævdede Areal for at skaffe Udlægshaveren øget Dækning. Hvis man imidlertid ikke har været opmærksom paa Forholdet, men Ejendommen er solgt, som den forefindes blot under dens Matrikulsbetegnelse, bør Erhververens Ret bedømmes ud fra hans Adkomst i Overensstemmelse med, hvad der foran er antaget om frivilligt Salg. Intet berettiget Hensyn til Kreditor, der havde foretaget Udlæg, eller til Erhververen taler for at tillade den Køber, der først efter Salget erfarer, at der er frahævdet Ejendommen et Areal, som han ikke havde regnet med at erhverve, at fortrænge Hævdserhvervelsen. Tilsvarende maa i og for sig gælde for Servitutter, for hvis Vedkommende imidlertid Udeladelsen af Auktionsvilkaarene hyppigere maa medføre, at Opretholdelsen maa anses for stridende mod Auktionskøberens Adkomst.

Selv med de her angivne Begrænsninger i Ekstinktionens Virkning synes det urimeligt, at Tinglysningsloven kræver Tinglysning over for Kreditorerne af Servitutter, der er stiftet ved Hævd eller Ekspropriation. Det er den almindelige Regel, at Kreditor, der gør Eksekution, ikke erhverver større Ret end Rekvisitus. Naar Afgivelse gøres ved Stiftelsen af Rettigheder over fast Ejendom, sker det for at undgaa pro forma Værk og hemmelige, kreditundergravende Transaktioner. Dette Hensyn gør sig imidlertid ikke gældende med Hensyn til Hævdsservitutter eller offentlige Tvangsservitutter. En lejlighedsvis Ændring af Tinglysningsloven paa dette Punkt synes derfor at være paa sin Plads.⁶⁷

67. Se ogsaa N. Cohn i Tidsskrift for Opmaalings- og Matrikulsvæsen 1928 S. 382.

KAPITEL IX

SERVITUTFORPLIGTELSENS KARAKTER OG UDSTRÆKNING

Servitutretten kendetegnes i Almindelighed som en tinglig eller tingligt beskyttet Ret, hvorved der navnlig sigtes til, at Servitutretten — under Forudsætning af fornøden Tinglysning — kan gøres gældende over for enhver, der senere erhverver Ret over den tjenende Ejendom, medmindre den senere Ret undtagelsesvis i Medfør af Lovgivningen har en Fortrinsstilling.

Den tinglige Karakter af Servitutretten er ikke udtømt med Retten til over for senere Erhververe af Ret over den tjenende Ejendom at fordrø fjernet Hindringer for Servitutts Udøvelse eller ved negative Servitutter at modsætte sig servitutstridig Raaden over Ejendommen. Hvis der til Servitutforpligtelsen er knyttet positive Forpligtelser, f. Eks. til Vedligeholdelse af Servitutindretninger eller til Foretagelse og Vedligeholdelse af Beplantning, vil saadanne Forpligtelser skulle opfyldes af den til enhver Tid værende Ejer af den tjenende Ejendom.¹ Saafremt Servitutretten gaar tabt ved Udslettelse paa Tvangsauktion, maa det deraf opstaaede Erstatningsansvar antages at paahvile ikke den, som i sin Tid har indrømmet Servitutten, men Ejendommens Ejer ved Tvangssalget. Servitutforpligtelsen maa saaledes henregnes til de Forpligtelser, der uden særlig Aftale med den berettigede overgaar fra Ejer til Ejer ligesom de almindelige Forpligtelser i Henhold til Lejeaftaler.²

Som Følge af Bestemmelsen i T. L. § 10, 1. Stk., kan en Servitut ikke paalægges en Del af en fast Ejendom ved Aftale. Servitutten skal, selv om Udøvelsen er begrænset til en Del af Ejendommen, dog hvile paa

1. U. f. R. 1881. 1144, E. R. S. 1070.

2. Erstatningskrav i Anledning af Forhold før Overdragelsen vil dog ikke kunne rejses mod Erhververen.

hele Ejendommen.³ At Servitutten hviler paa den samlede Ejendom, viser sig dog først, saafremt Servitutten slettes ved Tvangsauktion; Servituthaveren har da Krav paa Fyldestgørelse af et eventuelt overskydende Provenu af hele Ejendommens Salg, efter at forud prioriterede Rettighedshavere er dækket. Betydningen heraf skal dog ikke overdrives; ved en Udstykning kan og skal Servitutten indskrænkes til de Parceller, hvorpaa Servitutten umiddelbart udøves, T. L. § 22, og hertil udkræves ikke Samtykke fra den servitutberettigede.⁴ Herved vilde der kunne indtræde en meget betænkelig Forringelse af den servitutberettigedes Retsstilling i Tilfælde, hvor Parceller, for hvilke Servitutten nu ikke gælder, relaxeres for bestaaende Panterettigheder, som har Forrang for Servitutten. Ved senere Tvangsauktion vil Servitutts Prioritetsstilling da være forringet.⁵ Til Sikring af den servitutberettigede hjemler da § 32 i T. L. en ejendommelig Statsgaranti, idet der tillægges den, hvis Servitut i Medfør af Reglerne i § 22 er blevet begrænset til et enkelt Grundstykke og senere er blevet udslettet som udækket ved Tvangsauktion over dette, Ret til Erstatning af Statskassen, medmindre det kan antages, at Servitutten ogsaa vilde være bortfaldet, selv om den vedvarende havde haft Sikkerhed i Hovedejendommen. Baggrunden herfor er Ansvarrets ringe praktiske Betydning set i Forhold til det ønskelige i Ejendommens Frigørelse for ikke aktuelle Byrder.⁶ Hvis den servitutberettigede herudover ønsker at sikre sig Servitutts Bestaaen, vil han kunne foranledige en supplerende Vedtagelse, hvorefter Udstykning ikke maa finde Sted uden hans Samtykke; paa denne Maade vil Servituthaveren være i Stand til at hindre enhver Forringelse af Servitutts Retsbeskyttelse.⁷

3. E. R. S. 1017 ff.

4. § 22 bruger endog den mod Bestemmelsen i § 10, 1. Stk., stridende Udtryksmaade, at det skal undersøges, hvorvidt de paa Ejendommen tinglyste Servitutter paahviler hele Ejendommen eller kun enkelte af de Grundstykker, hvori den ønskes delt. Der sigtes til, hvorvidt *Servitutudøvelsen strækker sig til hele Ejendommen*.

5. Dette Hensyn synes at have været bestemmende for, at svensk Ret ikke giver Adgang til Udslettelse for de Ejendomme, der ikke berøres af Servitutudøvelsen, Undén II S. 371.

6. Se nærmere Komm. t. T. L. S. 76 f.

7. I tysk Ret skal en Servitut normalt hvile paa den samlede Ejendom, Staudinger S. 839 Anm. 2; ved Udstykning bortfalder Servitutten dog for saadanne Parceller, der ikke berøres af Servitutudøvelsen uden Hensyn til den Forringelse i Prioritetsstillingen, som kan blive en Følge heraf, B. G. B. § 1026, jfr. Staudinger S. 863 Anm. 1, jfr. ogsaa Schw. Z. G. Art. 744.

Naar en samlet fast Ejendom⁸ bestaar af flere Matrikulsnumre (Artikelnnumre), maa et Servitutdokument som Følge af det anførte angive samtlige Ejendommens Matrikulsnumre; men fremgaar det af Dokumentet, at Servituttten efter sit Indhold angaar et enkelt Matrikulsnummer, skal den kun indføres paa Ejendomsbladet for dette Matr. Nr., jfr. Anrd. af 26. Nov. 1926 § 5, 4. Stk., som ændret ved Anrd. af 28. Jan. 1932. Dokumentet vil derfor ogsaa kunne bruge den Udtryksmaade, at Servituttten kun paalægges et enkelt Matr. Nr., men Servituttten maa dog antages i Overensstemmelse med den almindelige Regel at hvile paa hele Ejendommen i den foran angivne Forstand.⁹ Navnlig ses der ikke at være Grund til ved Adskillelse af de til Ejendommen knyttede Matrikulsnumre at berøve den Servituthaver, hvis Ret udtrykkelig er begrænset til et enkelt Matr. Nr., Retten til Erstatning efter T. L. § 32. Begrænsningen til enkelte Matrikulsnumre er blot en praktisk Foranstaltning, der ved senere Udstykning kan fritage Dommeren for Foretagelsen af den i § 22 omhandlede Undersøgelse.

Har Landbrugsministeriet givet Tilsagn om Udstykningstilladelse, naar den udstykkede Parcel er undergivet nærmere bestemt Raadighedsindskrænkning, er det antaget, at Hæftelser i alle Retninger kan lyses som kun vedrørende denne Del af Ejendommen allerede inden Udstykningens Fuldbyrkelse.¹⁰

Bestemmelsen om, at Hæftelser kun maa lægges paa en samlet fast Ejendom, gælder alene for private Servitutdokumenter. De offentligretlige Servitutter, der i Henhold til Lovgivningen paalægges de faste Ejendomme, kan derfor efter Indholdet begrænses til og lyses paa enkelte til en fast Ejendom hørende Matr. Nr. Dette maa gælde, selv om Servituttten stiftes ved Forlig i Overensstemmelse med den paagældende Lovs Bestemmelser.¹¹

8. Om hvad herved forstaas se Lov Nr. 108 af 3. April 1925 § 1, 2. Stk., jfr. Vinding Kruse i U. f. R. 1928 B. 25 ff.

9. Naar Vinding Kruse E. R. S. 2016 udtrykkelig fremhæver, at Servituttten kun hviler paa det enkelte Matr. Nr., fordi Ejerens Raadighedsindskrænkning indholdsmæssigt er begrænset til dette, synes det ikke at være ganske træffende; ganske tilsvarende gælder om det Tilfælde, hvor Ejendommen bestaar af et enkelt Matr. Nr., og Servituttten er begrænset til Udøvelse paa en Del af dette.

10. U. f. R. 1936. 625, jfr. Vinding Kruse i U. f. R. 1931 B. 274 f., E. R. S. 1024, men derimod U. f. R. 1930. 739.

11. Jfr. foran S. 132.

Forinden Tinglysning af Skøder, hvorved Udstykning¹² fuldbyrdes,¹³ skal der foreligge den i T. L. § 22, 1. Stk., omhandlede Attest fra Tinglysningsdommeren om, hvorvidt de paa Ejendommen tinglyste Servitutter paahviler hele Ejendommen eller kun enkelte af de Grundstykker, hvori den ønskes delt, og da hvilke. Paa Grundlag af Servitutattesten kan Servitutter udslettes paa Stamparceller, naar de ikke overføres til udstykkede Parceller, ligesom Attesten er bestemmende for, om de Stamparcellen paahvilende Servitutter overføres til de nyoprettede Ejendomsblade.¹⁴ Undertiden kan Afgørelsen træffes paa Grundlag af Indholdet af Servitutdokumenterne sammenholdt med Skøde eller andre Dokumenter, men herudover vil Dommeren kunne indhente Oplysninger fra Anmelderen af det paagældende Skøde. Særlig bestemmes det i T. L. § 22, at Dommeren kan forlange en Erklæring fra en Landinspektør om Spørgsmaalet.¹⁵ En saaledes afgivet Erklæring er imidlertid ikke bindende for Dommeren, der ikke ved Erklæringen fritages for selv at skønne over mulige Tvivlsspørgsmaal. Dommerens Afgørelse, der hyppigt maa bero paa Overvejelser af juridisk Art, vil derfor let kunne gaa imod Landinspektørens Erklæring.¹⁶ At den forlangte Erklæring fra Landinspektør er afgivet, afskærer ikke heller Dommeren fra at fordre yderligere Oplysninger.¹⁷ Ved Dommerens Attest sker der naturligvis ikke nogen umiddelbart mellem Parterne bindende Afgørelse af Spørgsmaalet, om en Servitut fremdeles hviler eller ikke hviler paa de enkelte Parceller. Afgørelsen tjener umiddelbart kun som Grundlag for Noteringer paa de enkelte Parcellers Folier i Tingbogen. Endelig Afgørelse om Servituttens Udstrækning vil kun kunne træffes under en Sag mellem den berettigede og Ejerne af de udstykkede Parceller. Hvis der derfor er Tvivl, om Servituttens hviler paa en udstykket Parcel, bør Dommeren ikke tage Stilling til Tvivlsspørgsmaalet, men overføre Servituttens.¹⁸

12. Om hvad der i denne Forstand forstaas ved Udstykning se Vinding Kruse i U. f. R. 1928 B. 25 ff., 1937 B. 41.

13. Udstykningen forudsættes at være sket efter T. L., U. f. R. 1929. 126.

14. Om Anvendelsen af T. L. § 22 maa iøvrigt ogsaa henvises til den udførlige Fremstilling i Komm. til T. L. S. 74 ff.

15. Om Fremgangsmaaden efter Tinglysningslovens § 22, 1. Stk., er vejledende Regler udarbejdet og godkendt af Dommerforeningen, Landinspektørforeningen og Sagførererraadet, U. f. R. 1927 B. 294 ff. Om Udstrækningen af Dommerens Ret til at kræve Landinspektørattest se U. f. R. 1937. 372.

16. J. Knox i U. f. R. 1929 B. 223 ff., Vinding Kruse smst. S. 227, U. f. R. 1938. 351.

17. U. f. R. 1930. 207.

18. Jfr. herved U. f. R. 1938. 351.

Har han undladt dette, vil Bestemmelsen i T. L. § 27 kunne medføre, at Servituten ikke kan gøres gældende mod Køberen. Hvis der foreligger en Fejl fra Dommerens Side, vil Erstatning kunne kræves i Medfør af T. L. § 35, men hvis Dommerens Afgørelse har været forsvarlig paa det foreliggende Grundlag, vil Erstatning næppe kunne fordres.

Dersom der til Servitutforpligtelsen er knyttet Pligter af særlig Art, f. Eks. til at vedligeholde Vej, Hegn eller andre Servitutindretninger, kan Dokumentet siges forsaavidt at indeholde en Grundbyrde, jfr. om denne Udtryksmaade foran S. 72. Denne Udtryksmaade er ogsaa Tinglysningslovens, naar der i T. L. § 22, 2. Stk., tales om Vejafgifter og lignende Byrder med gensidig Pligt. Byrder, der enten har Karakteren af akcessoriske Forpligtelser knyttet til en Servitutforpligtelse eller af Vederlag for Servitutret, frembyder imidlertid visse Ejendommeligheder, som medfører, at man ved Udstykning af den behæftede Ejendom maa tage særlige Hensyn i Betragtning. En almindelig Grundbyrde kan kræves afløst, og ved Udstykning kan man derfor henvise Ejeren af den forpligtede Ejendom til enten at afløse Byrden, eller søge Overenskomst med den berettigede om Byrdens Fordeling eller Indskrænkning til en enkelt Ejendom.¹⁹ Servitutvederlag eller Byrder, der er knyttet til Servitutforpligtelse, kan ikke kræves afløst, men maa — selv mod den berettigedes Protest — kunne fordeles paa de udstykkede Ejendomme. Ved denne Fordeling maa Hensyn imidlertid tages til Forpligtelsens Betydning for de enkelte udstykkede Parceller, idet Ret og Pligt ikke maa skilles.²⁰ En Forpligtelse til at vedligeholde Hegn bør f. Eks. kun lægges paa de Dele af den forpligtede Ejendom, hvorpaa det af Aftalen berørte Hegn findes. Et Vejbidrag skal alene paalægges de Parceller, der efter Udstykningen er berettigede til Færdsel ad Vejen. En anden Fremgangsmaade vilde give Anledning til, at der ogsaa for Fremtiden vilde kunne opstaa nye ensidige Grundbyrder. Det indses da let, at det er en principiel Fejl, at Tinglysningsloven behandler Vejafgifter og lignende Byrder efter Regelen i T. L. § 22, 2. Stk. Efter denne Bestemmelses Grundsatninger synes det imidlertid ikke uberettiget at fortolke § 22, 2. Stk., i Overensstemmelse med § 22, 1. Stk., og tillade Dommeren efter Omstændighederne efter indhentet Landinspektørattest at afgøre, hvilke af de ved Udstykningen fremkomne Parceller Behæftelsen vedrører. Vedrører Forpligtelsen flere Ejendomme, uden at der mellem Parterne kan opnaas Enighed om, i hvilket Forhold f. Eks. Forpligtelsen til at svare

19. Jfr. Komm. t. T. L. S. 80.

20. Jfr. nfr. S. 230.

Vejbidrag skal fordeles, maa Spørgsmaalet herom finde sin Afgørelse ved særskilt Rettergang eller ved Anvendelse af den i Loven af 14. April 1865 anviste Fremgangsmaade. Det synes da tilstrækkeligt foreløbigt at tilføre Tingbogen, hvilke Ejendomme Byrden skal fordeles paa.²¹ At en Fordeling paa den anden Side skal finde Sted, synes at fremgaa af T. L. § 22, der forbyder solidarisk Hæftelse.²²

Hvis en Ejendoms Areal forøges ved Sammenlægning eller paa anden Maade, maa det antages, at Servituten fremtidig hviler paa den samlede Ejendom i den ovenfor angivne Forstand, saaledes at ved Udslettelse ved Tvangsauktion Erstatning udredes af den samlede Ejendoms Provenu.²³ Derimod kan der i Almindelighed ikke være Tale om, at Servituten skulde kunne udøves med Hensyn til Arealer, der er tillagt den oprindelig med Servituten behæftede Ejendom. Hvis der saaledes er paalagt en Grund en Servitut angaaende Forbud mod Opførelse af andre Bygninger end Villaer, vil Servituten ikke være krænkert ved anden Bebyggelse paa Arealer, der senere er tillagt den behæftede Ejendom. Denne Hovedregel maa dog undergives Modifikationer, hvor det er nødvendigt til Fyldestgørelse af de praktiske Behov, som søges tilfredsstillet gennem Servitutpaalæget. Som Følge heraf er det antaget, at en Servitut efter Omstændighederne uden særlig Vedtagelse paa-hvilede Arealer fremkomne ved Opfyldning af Søterritoriet ud for den

21. U. f. R. 1930. 186.

22. Komm. t. T. L. S. 81 f., men U. f. R. 1928. 377. U. f. R. 1933. 361 angaar formentlig kun et Tinglysningsspørgsmaal.

23. Modsat Vinding Kruse i E. R. S. 1019, der dog kun vil udtrykke, at Servitutraadigheden ikke forøges ved Sammenlægningen, hvilket jo imidlertid er noget andet end Spørgsmaalet, om Servituthæftelsen hviler paa hele Ejendommen.

For det Tilfælde, at den sammenlagte Ejendom sælges ved Tvangsauktion, fastsættes Brugsrettigheders, Servitutters, Grundbyrders og liggende Byrders Andel i Købesummen, hvis de ikke fuldt dækkes, ved et Skøn af Fogeden under Hensyntagen til Forholdet mellem Værdien af den Byrderne vedkommende Del af Ejendommen og Værdien af den samlede Ejendom. Denne Fordelingsnorm vilde være rigtig og rimelig, hvis ingen af Ejendommene ved Sammenlægningen var pantsatte eller procentvis lige behæftede med Pant forud for Byrderne. Var Ejendommene ulige pantsatte, synes Regelen ikke rimelig, og det synes da ogsaa vanskeligt at finde en passende Sammenstødsnorm for Forholdet mellem Pantehæftelser og andre Byrder. Den nærmestliggende Løsning synes at være den, at Fogeden fastsætter Andel i Auktionsprovenuet under Hensyntagen til, hvilken Dækning der kunde antages opnaaet, hvis ingen Sammenlægning havde fundet Sted, jfr. herved om Udstykning T. L. § 32.

behæftede Grund.²⁴ Det samme maa da saa meget mere kunne antages om Arealer fremkomne ved Tilskylning.²⁵ Ved mindre Grænsereguleringer ved Hævd eller Aftale og ikke mindst ved mindre omfattende Magelæg i Henhold til § 37 i Byggelov for København eller Byplanlovens § 18 synes det ofte rimeligt at antage, at hver af de efter Reguleringen fremkomne Ejendomme fremtidig skal være behæftede med de samme Servitutter, som hidtil var gældende for Hovedejendommene.²⁶

Selv om Servitutten angaar Ejendommenes Forhold til Grænseskel, f. Eks. en Servitut om Bebyggelsens Afstand fra andre Ejendomme, forandres dens Indhold som Hovedregel ikke ved Sammenlægning. Trods Sammenlægning af to Parceller skal stadigvæk Afstandsbestemmelser til det gamle Skel overholdes og kun disse.²⁷ Efter Omstændighederne kan der dog være Grund til at bortse fra den gamle Ejendomsgrænse, hvis Forholdene gør det utvivlsomt, at ingen rimelig Interesse hos nogen paataleberettiget lider ved Tilsidesættelsen, der ej heller kan forvolde Ulemper ved en senere Udstykning.²⁸

24. U. f. R. 1879. 844, 1909. 782. 1917. 11, jfr. U. f. R. 1939. 163.

25. U. f. R. 1909. 782.

26. Saaledes Dommen i U. f. R. 1882. 646.

27. U. f. R. 1919. 796, E. R. S. 1020 f.

28. E. R. S. 1021.

KAPITEL X

NÆRMERE OM SERVITUTBERETTIGELSEN

For de private Servitutters Vedkommende har Sondringen mellem Realservitutter og Personalservitutter meget stor Betydning. Medens Realservitутten paa Berettigelsens Side er knyttet til Besiddelsen af en fast Ejendom, tilkommer Personalservitутten den berettigede uden Hensyn til, om han besidder fast Ejendom. Det er dog ikke saaledes, at der altid bestaar et skarpt Skel mellem Realservitut og Personalservitut. En Mellemform foreligger, hvor en Servitut er stiftet for en Person, saalænge han besidder en bestemt fast Ejendom, f. Eks. i Tilfælde, hvor en Ret til at benytte en Vej er tillagt en Ejer alene for hans Besiddelsestid. Mellemformer forekommer tillige f. Eks., hvor Retten ifølge en Byggeservitut foruden at tilkomme forskellige private Lodsejere tillige er tillagt vedkommende Kommune. Med Realservitутten beslægtede Forhold fremkommer endelig, hvor en Servitut er tillagt et Foretagende, f. Eks. et Elektricitetsværk eller et Vandværk; i Mangel af anden Vedtagelse maa det antages, at Servitутten tilkommer Foretagendet som saadant og uden videre overdrages sammen med dette, medens Retten ikke kan skilles fra Foretagendet. Er en Personalservitut af en saadan Art, at den maa antages at bortfalde ved den berettigedes Død, maa den anses for saa uadskillelig fra hans Person, at den ikke kan være Genstand for Overdragelse. For Realservitutter er det som nævnt karakteristisk, at Retten ikke kan skilles fra den herskende Ejendom. Ved Overdragelse af Ejendommen ophører Overdragerens Servitutbeføjelser uanset modstaaende Aftale, ligesom Retten overgaar til den nye Ejer uden særlig Aftale,¹ selv om den nye Ejer ved Erhvervelsen intet Kendskab havde til Retten.² En Selvfølge er det ogsaa, at Ejeren af den servitutberettigede

1. U. f. R. 1882. 646, 1890. 176.

2. Torp S. 493 antager, at Realservitutter kun erhverves, naar den herskende

Ejendom ikke kan tillade andre Ejendommens Ejere at deltage i Servitutudøvelsen, f. Eks. ved at færdes paa den Vej, hvor han alene har Færdselsret.³

Om en Servitut har Karakteren af en Realservitut eller en Personalservitut, vil navnlig for Servitutter stiftet forud for Tinglysningsloven kunne give Anledning til Tvivl. Afgørelsen beror naturligvis paa Servitutaftalens Fortolkning; de i Servitutaftalen benyttede Udtryk giver imidlertid ofte ringe Vejledning; navnlig er det hyppigt forekommet, at Aftalen benytter Udtryk, der nærmest passer paa Personalservituten, f. Eks. ved at tillægge Kontrahenten Servitutretten uden at nævne, at Retten tilkommer ham i Egenskab af Ejer af en fast Ejendom; desuagtet har man ud fra en praktisk Afvejelse af Servituttens Formaal og andre Omstændigheder ved Stiftelsen maattet statuere, at der var stiftet en vedvarende Realservitut. Forudsætningen herfor er naturligvis, at Servituten har særlig Betydning for den berettigede i hans Egenskab af Ejer af fast Ejendom i Nærheden af den tjenende Ejendom; jo mere Servituttens Udøvelse er en Forudsætning for en rimelig Udnyttelse af en saadan Ejendom, jo større Grund er der til at anerkende Servituten som reel. Ved Vejrettigheder er det derfor af Betydning, hvorvidt der findes anden Adgangsvej til Ejendommen.⁴ Paa Landet vil Hensyn ogsaa kunne tages til, om Vejen er undtaget fra Hartkornsfordelingen, hvilket skaber Formodning for, at Vejen for bestandig er udlagt til Brug for flere.⁵ Saadanne Servitutter, som ikke — hvis de opfattes som personlige — bortfalder ved Servituthaverens Salg af sin Ejendom, f. Eks. en Ret til at grave et Kvantum Tørv, er der særlig Grund til at anse som reelle. Skønt Retten kan udnyttes ogsaa efter Salg, vil dens Indhold dog

Ejendom erhverves gennem en Succession, ikke ved Erhvervelse ved Hævd, jfr. derimod Matzen S. 407 f., og for svensk Ret Bergman IV S. 87 f.; Spørgsmaalet har kun ringe praktisk Betydning.

3. Schl. II. 572, men urigtigt U. f. R. 1927. 311.

4. U. f. R. 1881. 1144.

5. U. f. R. 1880. 504, 1881. 1144. Om Vejrettigheder kan iøvrigt henvises til U. f. R. 1912. 341, 1916. 85, 406, 1923. 760. Om et Tilfælde, hvor Vejret var tilsagt Ejerne af tre Ejendomme og deres Arvinger, og Retten dog ansaas som en vedvarende Realservitut U. f. R. 1872. 235; om Tilfælde, hvor Servituten ansaas som personlig U. f. R. 1870. 867, 1895. 1231, 1905 A. 531. Om Bebyggelsesservitut J. U. 1868. 260. Ved Dommen i U. f. R. 1871. 639 antoges, at nogle ved kgl. Resolution af 24. Nov. 1810 Ejendomme ved Allégade i København paalagte Servitutter var saaledes knyttet til Raadigheden over Gaden, at Servitutterne kunde gøres gældende af Københavns Kommune, der havde overtaget Gadens Vedligeholdelse.

i Regelen være bestemt ved Ejendommens Behov, og det er derfor bedst stemmende med almindelige Hensyn, at Retten følger med Ejendommen, og i Tvivlstilfælde maa det derfor antages.⁶ Selv om en Servituts Karakter af personlig eller reel fra først af har været usikker, kan den Stilling, Parterne ved Salg har indtaget, bidrage til at løse Tvivlen. Hvor Ejeren af den tjenende Ejendom uden Indsigelse finder sig i, at senere Erhververe af den servitutberettigedes Ejendom fortsætter Servitutudøvelsen, vil Servitutens Karakter af reel i Almindelighed være fastslaaet;⁷ omvendt kan en senere Ejer af den tjenende Ejendom ikke modsætte sig, at Servitutretten skilles fra den berettigedes Ejendom, naar en tidligere Ejer har fundet sig deri uden Indsigelse,⁸ medmindre Betingelserne for en Ekstinktion efter T. L. § 1 er til Stede.

Tvivel om Servitutberettigelsens Karakter og Udstrækning har navnlig kunnet opstaa med Hensyn til de overvejende negative Servitutter, der paalægges angaaende Ejendommens Bebyggelse og Benyttelse. Tvivlen angaar vel ikke saa meget Tilfælde, hvor der paalægges en enkelt Ejendom Bebyggelses- eller Benyttelsesindskrænkning ved Aftale med Ejeren af den tilstødende Ejendom. Hvis Omstændighederne ikke tydeligt viser, at det kun er Medkontrahenten personlig, der berettiges ved Aftalen, maa der antages en vedvarende Realservitut.⁹ Adskillig Usikkerhed er derimod opstaaet med Hensyn til Servitutter angaaende Bebyggelse og Benyttelse, der ved Udstykning er paalagt et større eller mindre Antal Parceller.¹⁰ Ikke sjældent er Servitutterne af Grundsælgeren paalagt ved Parcelskøderne; men undertiden har Grundsælgeren ladet lyse en Deklaration paa samtlige Lodder under eet. I begge Tilfælde har man hyppigt forsømt en Angivelse af, hvem der berettiges ved Servitutpaalæget. En nærliggende Antagelse er da den, at det er Grundsælgeren, der betinger sig Servitutret. Selv om Grundsælgeren ikke ønsker at bevare nogen Stamparcel, vil det være af Betydning for ham, at Udstykningen kan gennemføres i Overensstemmelse med Sæl-

6. U. f. R. 1909. 100. Dommen i U. f. R. 1878. 439 fastslaar kun, at Retten kan overdrages sammen med den faste Ejendom.

7. U. f. R. 1916. 406.

8. Se herved dog U. f. R. 1909. 100.

9. U. f. R. 1911. 216. 1931. 439.

10. Se herom N. H. Bache i U. f. R. 1896. 249 ff., Ch. de Fine Skibsted smst. 361 ff., N. Lassen i T. f. R. 1897. 423 ff., John Knox i U. f. R. 1935. B. 241 ff., Torp S. 492 f., 515 f., E. R. S. 304 f. Om tilsvarende Spørgsmaal i svensk Ret se Bergman IV S. 193 ff. samt om norsk Ret E. Corneliussen i T. f. R. 1942. 125 ff.

gerens Plan; en Paataleret for Sælgeren er derfor naturlig, i hvert Fald saa længe han endnu sidder inde med usolgte Grunde. De Interesser, der er forbundet med Paalæg af Bebyggelses- og Benyttelsesservitutter, vil imidlertid i Regelen ikke komme tilstrækkeligt til deres Ret ved Antagelsen af en Paataleret alene for Grundsælgeren. Hvis der f. Eks. paalægges Arealerne Villaservitut, bør Servitутten tjene det Formaal at sikre Køberne Bevaringen af de udstykkede Grunde som Villakvarter. Et Stykke videre i denne Retning naar man, naar Servitутten betragtes som en Realservitut, stiftet til Fordel for Sælgerens Restejendom paa en saadan Maade, at senere Købere af Parceller umiddelbart bliver delagtige i Servitутtretten, jfr. nfr. S. 202 ff. Heller ikke denne Ordning er dog fuldt tilfredsstillende. Hvor Grundsælgeren over for Parcelkøberne har forpligtet sig til ved Salg af yderligere Parceller at paalægge disse Villaservitutter, opfattes Aftalen rettest som straks stiftende en gensidig Servitut, selv om dens Sikring for Restejendommens Vedkommende først skal ske ved Fuldbyrdsen af de enkelte Afhændelser. Køberen paatager sig paa sin Side Indskrænkninger i Raadigheden over det købte, medens Sælgeren paatager sig tilsvarende Indskrænkning for Restejendommen. Om Sælgeren ved Salget af en enkelt Parcel har paataget sig en Forpligtelse til at paalægge Restejendommen Servitutter, kan imidlertid ofte være en vanskelig quæstio facti. Hvis ingen udtrykkelig Aftale herom er truffet, vil Forpligtelsen dog kunne udledes af de Oplysninger, der af Sælgeren er givet Køberen om Udstyknings- og Benyttelsesplaner for Hovedejendommen.¹¹ Ikke sjældent sker Udstykning imidlertid uden nogen forud lagt Plan, eller i hvert Fald uden at Grundsælgeren har forpligtet sig over for de første Parcelkøbere til at lægge Servitutter paa Restejendommen. Hvis desuagtet en Række Parceller efterhaanden sælges med ensartede Servitutter, kommer Servitutbestemmelserne dog kun fuldt ud til deres Ret, hvis der tillægges Parcelkøberne gensidig Paataleret. Grundlaget for at tillægge de tidligere Parcelkøbere Paataleret vil dog i dette Tilfælde ikke kunne fin-

11. U. f. R. 1909. 422, 1915. 472, 1936. 43, 1937. 730, men 1937. 1068; om Grundsælgers Forpligtelse til at paalægge Parcelkøbere at blive Medlemmer af en Lodsejerforening U. f. R. 1939. 502. Sælgerens Forpligtelse bortfalder ikke, fordi han opgiver Udstykningsplanens Fuldførelse og sælger Restejendommen med et større samlet Areal under eet, U. f. R. 1917. 217. Udstrækningen af Sælgerens Forpligtelse kan dog efter Omstændighederne mindskes, naar Gennemførelsen af den samlede Udstykningsplan ikke er mulig. F. Eks. vil den enkelte Parcelkøber ikke kunne stille Krav om Gennemførelse af hele det projekterede Vejnet, U. f. R. 1933. 51.

des i den Aftale, hvorved de har erhvervet deres Ejendomme; men Sagen maa opfattes paa den Maade, at Sælgeren ved senere Salg ved en Slags Trediemandsaftale gør ogsaa tidligere Købere delagtige i Servitutretten samtidig med, at han overdrager Køberne af de senere Parceller Andel i Paataleretten for tidligere stiftede Servitutter.¹²

I Praxis antages det i Mangel af udtrykkelig Aftale om Paataleretten, at Grundsælgeren er paataleberettiget, i hvert Fald saa længe han ejer Parceller af Restejendommen. Naar Sælgeren er død, falder Paataleretten dog ikke i Arv, ligesom der ikke efter Sælgerens Død kan støttes nogen Ret paa en Overdragelse af Paataleretten fra Sælgeren.¹³ Overdrages Restejendommen paa et Tidspunkt, hvor en paabegyndt Udstykning ikke er afsluttet, synes det imidlertid rimeligt, at Paataleretten overgaar med Ejendommen til Køberen, og det synes i det hele rimeligt at anse Sælgerretten som en reel Servitut, knyttet til Hovedparcellen, saa længe denne kan siges at bestaa som saadan.

Ved Siden af Sælgerens Paataleret antager man ogsaa i Regelen i Praxis, at der tilkommer Parcelkøbere inden for samme Udstykningsforetagende gensidig Paataleret. Ikke sjældent udtrykkes Sagen i Domme paa den Maade, at »selv om der ikke ved Købet udtrykkelig er tillagt vedkommende Køber en Ret til for hans Ejendom at hævde de paa de øvrige Parceller lagte Servitutter, har det dog været en for begge Parter kendelig Forudsætning, at Servitutter ikke alene blev lagt paa den paagældende Købers egen Grund, men ogsaa var lagt paa allerede solgte og vilde blive paalagt de eventuelt senere solgte Parceller, og at Varigheden af disse Servitutter ikke skulde være afhængig af Sælgerens kortere eller længere Levetid og Forgodtbefindende, men at der er skabt en enhver af Parcelejerne tilkommende Ret til at hævde dem, i hvert Fald forsaavidt de maatte have Interesse i deres Overholdelse«. ¹⁴ Ved den anførte Udtryksmaade er næppe gaaet ud fra den Opfattelse, at Sælgeren paa Grund af Forudsætningen om Servitutpaalæg har paataget sig en Forpligtelse hertil; i hvert Fald statueres gensidig Paataleret ogsaa i andre Tilfælde, hvor det efter Omstændighederne er

12. At Spørgsmaalet, om Sælgeren af Parcellen har paadraget sig Forpligtelser med Hensyn til Restejendommen, og Spørgsmaalet om Parcelkøbernes gensidige Paataleret maa afgøres uafhængigt af hinanden, er særlig fremhævet af E. Corneliussen, l. c. S. 140 ff.

13. U. f. R. 1895. 932, 1897. 52.

14. Jfr. f. Eks. U. f. R. 1912. 93, 1925. 191. Af Domme, der statuerer gensidig Paataleret, skal iøvrigt fremhæves U. f. R. 1902 A. 715, 1908. 873, jfr. 1909. 954 og 1913. 550, 1909, 422, 1915. 31, 1935. 1148, jfr. 1938. 370, men 1911. 216.

klart, at Sælgeren ikke stiltiende har paataget sig nogen Forpligtelse med Hensyn til Restejendommen, enten fordi der slet ikke har foreligget nogen Art af Udstykningsplan,¹⁵ eller fordi Sælgeren udtrykkelig har forbeholdt sig at sælge Restejendommen servitutfri.¹⁶

Skønt Hovedsynspunktet saaledes ligger nogenlunde fast, volder Spørgsmaalet om Antagelsen af gensidig Paataleret dog ofte Vanskelighed paa Grund af særlige Forhold ved den enkelte Udstykning, samt med Hensyn til den nærmere Udstrækning af Paataleretten.

En Grund til Fravigelse af Hovedregelen kan være, at Grundsælgeren har gennemført Servitutpaalægget paa uensartet Maade. Hvor han f. Eks. har paalagt nogle Parceller lempelige, andre Parceller strengere Servitutter eller endog ind imellem de servitutbehæftede Ejendomme har afhændet servitutfri Arealer, faar Ordningen et saadant Præg af Usikkerhed, at der kan være Grund til at blive staaende ved Sælgerens til Besiddelsen af Hovedejendommen knyttede Paataleret.¹⁷ Navnlig maa Formodningen stedse være imod, at Parceller af Hovedejendommen, der er solgt uden Servituthæftelser, faar Andel i Paataleret over for de tidligere eller senere afhændede, behæftede Ejendomme.¹⁸

Undertiden er det taget i Betragtning som en Omstændighed, der taler imod gensidig Paataleret, at Grundsælgeren ved at overdrage sin Paataleret har vist, at han ansaa den for en ham personlig tilkommende Ret.¹⁹ Dette Hensyn synes dog kun at kunne være afgørende, hvis det oplyses, at Parcelkøberne ved Købet har været bekendt med Sælgerens Forudsætning.²⁰ Hensyn er ligeledes taget til, hvorvidt Servitutdokumentet har undladt udtrykkelig at hjemle gensidig Paataleret, hvor saadan Bestemmelse fandtes i andre af samme Sælger fastsatte Servitut-

15. U. f. R. 1930. 495.

16. U. f. R. 1918. 629 se dog U. f. R. 1935. 1053, der nægter gensidig Paataleret og lægger afgørende Vægt paa, at Sælgeren ikke havde forpligtet sig til at paalægge senere solgte Parceller tilsvarende Forpligtelser, og saadant ej heller havde været en Forudsætning for Salget. Forpligtelse med Hensyn til Restejendommen forelaa næppe i Sagen i U. f. R. 1931. 719, hvor Landsretten dog giver Paataleret med Hensyn til de af en senere Erhverver af Stamparcellen paalagte Servitutter. Højesteret afgør ikke Spørgsmaalet.

17. U. f. R. 1937. 825, jfr. 1938. 111, men 1930. 495.

18. U. f. R. 1891. 688.

19. U. f. R. 1899. 906, 1908. 73; i hvert Fald den sidstnævnte Dom er af tvivlsom Rigtighed, men det fremgaar af Dommen, at utilstrækkelige Oplysninger om de omtvistede Servitutter har været medvirkende i hvert Fald for Overrettens Afgørelse.

20. Jfr. ogsaa Forudsætningen i Højesterets Dom i U. f. R. 1897. 52.

bestemmelser.²¹ At Sælgeren udtrykkelig har forbeholdt sig Ret til at indrømme Lempelser i Servitutretten, maa være noget, der afgørende taler for Indrømmelsen af gensidig Paataleret.

Hvis den samme Grundsælger iværksætter flere Udstykninger uden indbyrdes Forbindelse, synes der ikke tilstrækkelig Føje til at tillægge Parcelkøbere fra forskellige Udstykninger indbyrdes Paataleret, selv om Udstykningsarealerne støder op til hinanden. Inden for det enkelte Udstykningsforetagende vil Paataleretten ikke gaa længere end paa krævet for Beskyttelse af vedkommende Lodsejers Interesse.²² Heri ligger ikke blot en afstandsmæssig Grænse, men ogsaa Servitutkrænkelser begaaede af andre eller af den paataleberettigede selv vil kunne medføre, at Interessen i Paatale er faldet bort.²³

I en længere Aarrække er det forekommet, at Servitutdokumenter og Skøder ved Siden af Sælgeren har nævnt Kommunalbestyrelsen som paataleberettiget. Hvor dette er Tilfældet, kunde der maaske være Grund til at frakende Parcelejerne den dem ellers almindeligt tilkommende Paataleret, idet Grunden til Servitutpaalæget kunde antages at være den offentlige Interesse. I Særdeleshed kunde man naa til dette Resultat, hvor det oplystes, at Paalæget var sket for at opnaa en Indrømmelse eller Tilladelse fra det offentlige. For Servitutter, der er paalagt inden Tinglysningsloven, har der dog i Praksis været ringe Tilbøjelighed til at statuere et saadant Resultat.²⁴ En Opgivelse af den private

21. U. f. R. 1899. 906, 1909. 930, 1935. 1053, 1936. 1050, men efter Omstændighederne U. f. R. 1925. 326; se ogsaa U. f. R. 1925. 571, hvor Sælgeren af en Parcel havde garanteret Paalæg af tilsvarende Servitutter paa tre andre Grunde; desuagtet havde ikke alene Køberen af disse tre Grunde, men ogsaa andre Parcelkøbere Ret til at paatale Servitutkrænkelser. Hvor en Servitutbestemmelse som paataleberettiget nævnte en Udstykningsforening eller den Institution, til hvem Paataleretten overdroges, antoges en Parcelkøber, der ikke selv udtrykkelig havde faaet overdraget Paataleret, ikke berettiget til at paatale selv en ret grov Tilsidesættelse af Villaservitut, som Ejeren af Stamparcellen tolererede, V. L. T. 1936. 85.

22. U. f. R. 1938. 370 og nfr. S. 244 f.

23. U. f. R. 1936. 94, hvor det dog tillige anførtes, at Servitutter for flere andre Ejendomme var bortfaldet ved Mortifikation. At den paataleberettigede i visse Tilfælde har godkendt Afvigelser fra Servitutterne udelukker ikke Paataleret i andre Tilfælde, U. f. R. 1913. 550.

24. U. f. R. 1932. 1105, 1936. 803, 1939. 173, 357, jfr. 1943. 301. Hvor Paataleret var forbeholdt Sælgeren eller den Institution, til hvem han overdrog sin Ret, antoges det dog efter Omstændighederne, at der ikke ved Siden af denne Ret tilkom Lodsejerne gensidig Paataleret V. L. T. 1936. 85.

Paataleret vilde ogsaa kunne føre til uheldige Resultater, ikke mindst hvor Kommunen vilde udøve Paataleretten over for nogle Parcelejere og fritage andre. I hvert Tilfælde synes en Ophævelse mod Vederlag til Kommunen at maatte stride imod Naboernes Ret, idet det maa være Kommunens Opgave som paataleberettiget at handle med Lodsejernes almene Tarv for Øje.

Da Tinglysningsloven stiller Krav om, at et privat Servituddokument skal angive en paataleberettiget, vil Parternes Opmærksomhed efter denne Lovs Ikrafttræden i langt højere Grad end tidligere være rettet paa Problemet om Paatalerettens Udstrækning. Det maa derfor antages, at de nyere Servituddokumenter i højere Grad maa fortolkes efter Ordlyden end ældre tilsvarende Dokumenter. Herudover synes Bestemmelsen imidlertid ikke at have Betydning for Spørgsmaalet om Servitutberettigelsen. Ligesom Servitutter kan stiftes uden Tinglysning, vil Tinglysning af et Servituddokument, der i Strid med Aftalens virkelige Forudsætninger angiver Paataleretten for snævert, ikke bevirke en Indskrænkning i Paataleretten, men en saadan vil eventuelt kunne blive en Følge af T. L. § 1. Ogsaa efter Tinglysningsloven vil der derfor kunne være Anledning til at statuere, at f. Eks. en Vejret, med Hensyn til hvilken en bestemt Person er angivet som paataleberettiget, i Virkeligheden var aftalt til Fordel for senere Erhververe af hans Ejendom. Og dersom et Servituddokument angaaende Bebyggelses- og Benyttelsesservitutter alene nævner Sælgeren som paataleberettiget, men Omstændighederne viser, at Servitutten er tænkt som stedsevarende, vil man kunne komme til det Resultat, at Angivelsen af paataleberettiget er urigtig, og Aftalen rigtigt forstaaet ogsaa hjemler Naboerne Paataleret.

Da det imidlertid maa faa en langt større Betydning, hvad Dokumentet selv siger om Paataleretten, tør det efter Tinglysningsloven næppe antages, at en Bebyggelses- og Benyttelsesservitut, der alene hjemler en Kommune Paataleret, tillige skulde kunne paatales af Naboerne. Som foran anført, kan dette medføre uheldige Virkninger, som man alene kan komme udover, hvis det antages, at den paataleberettigede Mynighed anses forpligtet over for Naboerne til i et vist Omfang at udøve Paataleretten og paa tilsvarende Maade uberettiget til at give Afkald paa Servitutten. Til en saadan Antagelse naaede Højesteret i en Sag angaaende en Kommunes Berettigelse til paa Arealer, der var belagt med Villaservitutter, at anlægge Idrætsbaner, bygge Tennishal og anlægge en mindre Parkeringsplads.²⁵ I Servitutdeklarationen var det be-

25. U. f. R. 1939. 292.

stemt, at Sogneraadet endelig afgjorde Spørgsmaal om Fortolkningen af Servitutterne, at Sogneraadets Erklæring med Hensyn til Servitutternes Overholdelse skulde være inappellabel, og at Paataleretten med Hensyn til Servitutterne tilkom Sogneraadet. I Landsretsdommen hedder det: »I Dommen findes det rettelig antaget, at ifølge de paagældende efter Tinglysningslovens Ikrafttræden udfærdigede Deklarationer tilkommer Paataleretten alene den indstævnte Kommune. Herefter maa der ogsaa gaas ud fra, at Appellanternes mulige Rettigheder ifølge de paagældende Servitutter er afhængige af Kommunens Afgørelse. Ligesom Kommunen altsaa kan undlade at paatale, hvis den skønner det rigtigt, kan den ogsaa lade Servitutterne udslette med Hensyn til de i Dommen omhandlede Ejendomme.« I Højesterets Dom hedder det derimod: »Den Omstændighed, at Paataleretten alene er tillagt Søllerød Sogneraad, jfr. T. L. § 10, 5. Stk., udelukker ikke, at Sogneraadet har visse Forpligtelser over for Appellanterne med Hensyn til Udøvelsen af Paataleretten«. Under Hensyn til Kommunens vidtgaaende Ret til at fortolke Servitutterne, fandtes Kommunens Ret dog ikke overskredet. Efter Dommens Resultat vil der efter Omstændighederne være Grund til at sondre mellem Paataleretten og Servitutberettigelsen. Selv om Paataleretten er tillagt en enkelt, kan andre indirekte være repræsenteret gennem den paataleberettigede, saaledes at denne kan tvinges til at udøve Paataleretten, og han kan da ikke anses for berettiget til paa egen Haand at opgive Servitutten.²⁶ Denne Løsning er særlig nærliggende, naar der udtrykkelig er tillagt den paataleberettigede Beføjelse til at tillade Lempelse i Servitutbestemmelserne; en saadan Grundsælgere eller Kommunen tillagt Ret kan iøvrigt let give Anledning til vanskelige Spørgsmaal, om der foreligger en blot Lempelse eller Afvigelse eller en utilstedelig Opgivelse af Servitutternes væsentlige Indhold.²⁷

Hvis den Ejendom, hvortil en reel Servitut er knyttet, udstykkes, opstaar Spørgsmaalet, hvorvidt Servitutretten bliver bestaaende til Fordeel for Ejerne af samtlige de Parceller, hvori Ejendommen deles. Ved

26. Hvorvidt han over for Tinglysningsmyndighederne kan anses for legitimeret dertil, undersøges nedenfor S. 277. Om de Vanskeligheder, der kan være forbundet med Adskillelsen af Servitutberettigelse og Paataleret, se E. R. S. 689 Noten.

27. U. f. R. 1930. 261, 1938. 111, 1939. 292, 1943. 301, J. T. 1933. 150, jfr. om Aflysningsspørgsmaal U. f. R. 1932. 1105. Om Beføjelse til at undlade Servitutpaalæg paa enkelte Parceller U. f. R. 1917. 217.

Behandlingen af dette Spørgsmaal har man hyppigt taget sit Udgangspunkt i et Princip om Servitutrettens Udelelighed. Det hører ifølge dette Princip til Realservituttens Natur — i hvert Fald, hvis ikke Omstændighederne viser, at Servitutten kun tjener Formaal knyttet til Dele af den herskende Ejendom — at Retten er knyttet til den faste Ejendom i dens Helhed, og heraf følger saa atter, at Servitutten ved den herskende Ejendoms Udstykning kan udøves fra hver af de udstykkede Parceller. Ganske vist skal Udstykningen ikke kunne bevirke en Forøgelse af Servitutbyrden; hvis Servitutten f. Eks. gaar ud paa Ret til at tage Brændsel til Husbehov, maa den samlede Brændselsmængde ikke forøges paa Grund af Udstykningen. Om fornødent maa der derfor ske en Reduktion af de nye Ejendommers Ret til at dække Behovet.²⁸

Det er ogsaa for dansk Rets Vedkommende ganske klart, at en Servitut, der alene er stiftet til Fordel for en Del af en samlet fast Ejendom, ved Ejendommens Udstykning kun følger denne Del af Ejendommen. En Ret til at have en Bygning opført med Vinduer imod Naboskel følger kun den Del af Ejendommen, hvorpaa Bygningen staar, eller som har Skel imod den tjenende Ejendom. En Ret til Færdsel kan ligeledes være knyttet til Besiddelsen af en enkelt Englod eller lignende Del af Ejendommen, selv om andre Dele af Ejendommen i og for sig kunde være interesserede i at opretholde Færdselsretten. I Tilfælde, hvor Servitutten ikke haves til Fordel for en afgrænset Del af Ejendommen, synes Opstillingen af et Princip om Servitutrettens Udelelighed ikke at have synderlig Værdi. Man maa ganske vist hyppigt antage, at Servitutretten efter Udstykningen tilkommer alle enkelte Dele af den herskende Ejendom. Dette gælder ganske særlig for de negative Servitutter. Udstykningen berører her ikke paa nogen Maade Omfanget af Servitutforpligtelsen, omend Udstykningen kan medføre nogen Ulempe for den forpligtede. Saafremt han ønsker at søge Forhandling om Servituttens Ophævelse, kan dette i høj Grad vanskeliggøres ved Servitutrettens Overgang til et større Antal Lodsejere; hertil kan imidlertid i Regelen intet Hensyn tages.²⁹

28. Se herved B. G. B. § 1025, Staudinger S. 861, Schw. Z. G. Art. 743, jfr. Wieland S. 220 ff., C. c. Art. 700, Planiol S. 910, Gale S. 89 f., Algreen-Ussing S. 121 f., Undén II S. 367 ff., Hedlund S. 198 ff.

29. U. f. R. 1881. 282, 1909. 782; se dog foran S. 198 ff., hvoraf fremgaar, at »Villaservitutter« ved en mere omfattende Udstykning enten giver en almindelig Gensidighedsordning, eller den er at opfatte som knyttet til Besiddelsen af den til enhver Tid eksisterende Stamparcel, uden at de enkelte Parcelkøbere faar Andel i tidligere stiftede Servitutter. Om et Tilfælde, hvor en

Formodning for, at Servitutten følger alle Dele af den herskende Ejendom ved Udstykning, kan tillige opstilles for positive Servitutter som Vejrettigheder og lignende Rettigheder, naar Byrden ikke herved forøges, eller Forøgelsen ligger inden for, hvad der har kunnet forudsættes at kunne blive Tilfældet ved Servitutstens Stiftelse.³⁰ En Ret til Færdsel eller Afløb over fremmed Grund vil derfor ofte, men ikke altid kunne udøves efter de ved Udstykningen opstaaede Ejendommers fulde Behov. Har den servitutberettigede haft Ret til at grave Tørv til Husbehov, kan en ganske tilsvarende Ret ikke tilkomme samtlige efter Udstykningen opstaaede Ejendomme. Der maa her i hvert Fald finde en Reduktion Sted; men det synes ikke rimeligt og stemmende med den hidtil servitutberettigedes Interesser at opstille en Formodning for en forholdsmæssig Udøvelse fra Stamejendom og de udstykkede Parceller. Ejeren af Stamejendommen vil i Regelen gaa ud fra, at han fremdeles kan udøve sin Ret. Hvis ikke andet er aftalt, maa Ejeren af Stamparcellen derfor formodes at have bevaret sin Ret ubeskaaret.³¹ Der vil dog i Almindelighed ikke være noget til Hinder for, at det ved Aftale med Parcelkøberen bestemmes, at han alene skal kunne udøve Servitutten,³² eller at Retten skal deles forholdsmæssigt mellem Stamparcellen og Parcelkøbere.³³ En Deling paa alt for mange Hænder vil dog kunne stride imod Forudsætningerne for Servitutforpligtelsen. Er Retten ikke en Husbehovsret, men f. Eks. en Ret til at tage et bestemt fastsat

Servitut gik ud paa, at et Areal ingensinde maatte gives i Brug eller sælges til Ejerne af en ved Servitutstens Stiftelse som Kloster benyttet Ejendom se U. f. R. 1939. 136. Under Hensyn til Servitutstens meget specielle Formaal at forhindre Oprettelsen af katolsk Kirkegaard antoges den kun at være knyttet til Stamparcellen, ikke tillige til senere fra denne udstykkede Ejendomme. En Forkøbsret knyttet til Besiddelsen af en fast Ejendom kan kun formodes at tilkomme Ejeren af den herskende Ejendoms Stamparcel, U. f. R. 1926. 498.

30. Jfr. herom nærmere nfr. S. 218 f.

31. Om Ret til at tage Sand og Grus, efter at der fra den herskende Ejendom var udstykket 51 Parceller U. f. R. 1935. 121, jfr. Noter til E. R. S. 153.

32. Retten til at have 4 Badehuse kunde overdrages 4 Købere af Parceller til Sommerhusbebyggelse, U. f. R. 1933. 398.

33. Naar det i Noter til E. R. S. 153 hedder, at Ejeren af Stamparcellen kan overdrage Paataleret til Ejerne af de udstykkede Lodder og desuagtet selv bevare sin Paataleret, er dette næppe træffende. Kumulativ Paataleret opstaar i de Tilfælde, hvor Servitutretten uden særlig Aftale følger de udparcellerede Lodder, og særlig Aftale synes derfor kun at have Betydning, hvor Ejeren af Stamparcellen afstaar fra sin Servitutret.

Kvantum Tørv, er Rettens Tilknytning til Ejendommen som saadan af løsere Karakter, og der synes derfor end mindre Grund til at opstille en Formodning for Rettens Fordeling paa de enkelte Parceller.

Et særligt Spørgsmaal opstaar, hvor en Parcel, hvorpaa der som Led i en Gensidighedsordning hviler Bebyggelses- eller Benyttelsesservitutter, udstykkes yderligere. I et saadant Tilfælde følger det af almindelige Regler, at den til Parcellen knyttede Paataaleret over for andre Parceller overføres til hver enkelt af de nye Parceller. De gamle Servitutter hviler naturligvis ogsaa uforandret paa den udstykkede Parcel; dog kan afgørende Hensyn til den almindelige Gensidighedsordning ikke kræve, at de nye Parcellers Ejere indbyrdes skal kunne paatale Overholdelsen af Servitutterne. Ved udtrykkelig Aftale vil det kunne vedtages, at saadan Paataaleret ikke skal bestaa; det kan ogsaa fremgaa af Omstændighederne, at Bestemmelserne ikke skal kunne kræves overholdt de nye Parceller imellem, f. Eks. dersom foreskreven Afstand for Bygninger til Naboskel ikke er overholdt ved den yderligere Udstykning. I Mangel af særlige Forhold af den angivne Art synes det dog naturligt at antage, at det ved videre Udparcellering er forudsat, at almindelig Gensidighed indtræder.³⁴

Selv om et Servitutdokument angiver Ejeren af en bestemt Ejendom som servitutberettiget, er det almindeligt antaget, at Servitutret ogsaa tilkommer Ejendommens Bruger. Ikke blot har Ejeren Krav paa, at Udnyttelsen af Servitutten, f. Eks. Brugen af en Vej, skal holdes aaben for Brugeren,³⁵ men Brugeren kan selvstændigt gøre Servitutretten gældende.³⁶ Paa tilsvarende Maade maa det antages, at Panthaveren ogsaa uden særlig Aftale erhverver Ret over de til en Ejendom knyttede Servitutter. Forsaavidt en Servitutret var knyttet til den pantsatte Ejendom, da Panteretten blev stiftet, er Ejeren ikke berettiget til at give Afkald paa Servitutten uden Panthaverens Samtykke.

Til Lettelse for Tinglysningsvæsenet bestemmes det ganske vist i T. L. § 11, 1. Stk., at Udslettelse eller Forandring af Ret over den tjene-
nende Ejendom kun kræver Samtykke fra Ejeren af den herskende

34. U. f. R. 1918. 629. Dommen angik Lovligheden af en Fabrik. At Fabriken var opført, medens Parcellerne endnu var i fælles Eje, tillagdes ingen Vægt, da Fabriken ikke var i Drift ved Adskillelsen. I denne Henseende er Dom-
mens Resultat tvivlsomt, da Køberen, der vilde gøre Servitutten gældende,
dog ved Købet burde regne med, at Fabriken vilde blive sat i Drift i Over-
ensstemmelse med Bygningens Formaål.

35. U. f. R. 1875. 203, 1923. 760.

36. U. f. R. 1871. 168, 1877. 826.

Ejendom, medmindre andre i denne berettigede har ladet en særlig Erklæring tinglyse paa den tjenende Ejendom om, at deres Samtykke skal indhentes ved Udslettelsen eller Forandringen.³⁷ T. L. § 11, 1. Stk., har imidlertid først og fremmest Betydning for Servitutters Aflysning og giver ikke Ejeren nogen Berettigelse i Forhold til Panthavere og Brugere. En Bruger vil derfor kunne kræve Erstatning for Ophævelsen, eventuelt hæve Brugskontrakten, naar Ejeren paa egen Haand opgiver Servitutrettigheder, der har været Forudsætning for Brugskontrakten, ligesom der for Panthaverens Vedkommende kan blive Spørgsmaal om at anse Kapitalen for forfalden.³⁸

37. Denne Erklæring stifter i og for sig ikke nogen ny Ret; hvor Bestemmelsen er optaget i et Pantebrev, vil den derfor være at notere uden særlig Paategning uanset T. L. § 9, sidste Stk., U. f. R. 1930. 892. Ved Noteringen gives der ikke Retsanmærkning om Hæftelser, der hviler paa den tjenende Ejendom, U. f. R. 1931. 1077. Om Betydningen af Uklarhed i Angivelsen af de Rettigheder, der ikke maa opgives uden Samtykke U. f. R. 1928. 551. Af denne Afgørelse kan med Sikkerhed kun udledes, at en uklar Angivelse kan kræves klargjort; uanset det mindre ønskelige i, at en almindelig Klausul om Panthaverens Samtykke til Ophævelse eller Forandring vinder Udbredelse, hvorved Betydningen af § 11 kan blive stærkt forringet, ses det dog ikke, at der i § 11 er Hjemmel til at afvise en saadan Erklæring, jfr. dog Komm. t. T. L. S. 46.

38. Om Bruger eller Panthaver tillige kan anfægte Opgivelsen, hvis Medkontrahenten vidste eller burde vide, at Samtykke ikke var indhentet, undersøges nfr. S. 240 f.

KAPITEL XI

OM INDHOLDET AF SERVITUTRETEN

Indholdet af de ved Aftale stiftede Servitutter beror naturligvis paa Aftalen. Saalænge Aftalen ikke gaar ud paa at hjemle en efter Lovgivningen utilladelig Brug af den tjenende Ejendom eller hindre Ejerens Opfyldelse af Forpligtelser, der paahviler ham efter Lovgivningen, kan Brugsrettens Indhold frit fastsættes af Parterne i Aftalen. Fra denne Regel gælder kun enkelte Undtagelser. Byggeservitutter kan i Henhold til § 4, 2. Stk., i Byggelov for København af 29. Marts 1939 ikke fremtidig stiftes uden Magistratens Godkendelse. Ved en Byggeservitut forstås efter Paragraffens 1. Stk. enhver Servitut, der vedrører Ret til eller Ordning af Bebyggelse eller Opførelse, Indretning eller Benyttelse af Bebyggelse. Bestemmelserne i Jagtloven af 28. April 1931 §§ 3 og 4 og Ferskvandsfiskeriloven af 31. Marts 1931 § 1 begrænser Adgangen til at overdrage Jagt- og Fiskeriret, for Jagtens Vedkommende til højst 10 Aar eller Ejerens Besiddelsestid, og for Fiskeriets Vedkommende til 25 Aar.¹

Af forskellige Grunde er det af særlig Vigtighed, at Servitutaftalen udformes med megen Omhu. For det første har Servitutkontrakter et meget varieret Indhold. Der lader sig derfor kun i ringe Grad opstille almindelige Fortolkningsregler. Servitutaftalen skal derhos ofte anvendes mellem Parter, der ikke selv har deltaget i Aftalen, men først mange Aar efter Servitutstiftelsen har erhvervet henholdsvis den tjenende eller den herskende Ejendom, og som derfor ikke selv kan yde Bidrag til Forstaaelsen af Parternes Hensigt. Hertil kommer, at de faste Ejen-

1. Til Fortolkningen af disse Bestemmelser se U. f. R. 1888. 998, 1900. 594 samt om Forsøg paa Omgaaelse ved Forbehold af en smal Jordstrimmel langs Fiskevandet U. f. R. 1915. 406, ved Paalæg af en uforholdsmæssig Ydelse i Tilfælde af, at Jagtretten ikke paany overdrages hvert 10. Aar U. f. R. 1918. 77, jfr. 1920. 550, 1929. 589.

domme, som Servitutten vedrører, ikke er uforanderlige, men er underkastet en stadig Udvikling i Henseende til Bebyggelse, Benyttelse, Udstykning, Sammenlægning m. v. Disse Forandringer maa uundgaeligt paavirke Servitutudøvelsen, der i større eller mindre Udstrækning kan skifte Karakter. Til Klaring af Retsforholdet kan det være af Betydning, at man allerede ved Aftalens Indgaaelse har taget Stilling til Betydningen af Ejendomsforandringer af den nævnte Art.

Erfaringen viser imidlertid, at en rigtig Affattelse af Servitutbestemmelser volder megen Vanskelighed, og at Kontraktsaffattelsen ofte er foretaget skødesløst. For at ikke Aftalens Mangler skal føre til en ikke tilsigtet Forringelse af Aftalens Betydning, vil det særlig hyppigt forekomme ved Servitutaftaler, at man maa søge bag om Aftalens Ord for at finde Parternes ikke udtalte eller urigtigt udtrykte Mening. I saa Henseende maa en Afvejelse af Servitutstens Nytte for den berettigede og dens Ulempe for den forpligtede faa en særlig Betydning.² Det typiske Formaal med et Servitutpaalæg er jo at opnaa en forøget Nyttevirkning hidrørende fra, at Servitutretten for den berettigede har en større Værdi end de med Servitutudøvelsen forbundne Ulemper har for den forpligtede Part. Den samme Grundbetragtning bør derfor være afgørende ved Bestemmelsen af Servitutrettens Udstrækning i enkelte Retninger. Et ikke ringe Hensyn maa tages til de stedlige Forholds almindelige Karakter og ofte til den Maade, hvorpaa Servitutten af Parterne først er bragt til Udøvelse.³

I Betragtning af det anførte bør man derfor være meget forsigtig med ved Servitutfortolkning at anvende den altid mest subsidiære Fortolkningsregel, hvorefter i Tvivlstilfælde den mindst vidtgaaende Forpligtelse indlægges i Aftalen.⁴ Tværtimod maa man ofte til Trods for, at

2. Se Algreen-Ussing S. 99: »Iøvrigt bør Domstolene saameget muligt gaae frem efter den Regel at søge at forene den begunstigede Eiendoms Fordel med den mindst mulige Byrde for den betyngede Eiendom og i Tvivlstilfælde bestemme sig for det, der er fordelagtigst for denne sidste, uden dog at gøre Servitutten aldeles uden Nytte for den første«.

3. U. f. R. 1943. 241. Se Schw. Z. G. Art. 738, Abs. 2: Im Rahmen der Eintragung kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrer Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.

4. Om denne Regels Anvendelse se navnlig U. f. R. 1875. 679 med Hensyn til Vejs Beliggenhed, 1917. 46 Fortolkning af Bestemmelse om Bygningers Afstand fra Naboskel med Hensyn til Udhus, 1920. 380 om der til en Vej paa 6 Alen kunde medregnes en Grøft.

Aftalens Ordlyd er tilsyneladende klar, anvende en udvidende Fortolkning, der giver en til Servituttens Formaal svarende Ret.⁵

For saadanne Servitutter, der er stiftede ved Hævd, bestaar der Enighed om, at det er Omfanget af den i Hævdstid udøvede Raadighed, der bestemmer Servituttens Indhold, *tantum præscriptum, quantum possessum*. Skønt denne Grundsætning tilsyneladende er ganske klar, vil dens Anvendelse i Praksis være vanskelig. Dette beror først og fremmest paa, at det vilde være i Strid med de Hensyn, der har ført til Anerkendelsen af Hævdsinstituttet, om man vilde anvende Grundsætningen alt for strengt. Hensynet til Beskyttelsen for en i Hævdstid udøvet Raaden taler for, at Raadigheden skal kunne udøves paa den Maade, hvorpaa det til enhver Tid tjener den herskende Ejendom bedst, selv om Raadigheden ikke bevarer en ganske konstant Karakter, men i nogen Grad varierer baade i Henseende til Udøvelsesmaade og Intensitet. Og Hensynet til at bevare en i sin Tid lovligt stiftet Ret, hvis kontraktlige Oprindelse nu ikke mere kan oplyses, taler for at bestemme Servitutindholdet efter lignende Grundsætninger som ved de kontraktlige Servitutter. Efter disse Regler er Servitutudøvelsen imidlertid ikke strengt bundet til den Maade, hvorpaa den i sin Tid er sat i Værk. Sagens Natur taler derfor for en Tilnærmelse mellem Reglerne for de kontraktlige Servitutter og Hævdsservitutterne; og det er næppe ganske misvisende at udtrykke sig paa den Maade, at man ud fra den hidtidige Brug skal slutte sig til, hvilket Indhold en eventuelt til Grund for Servituten liggende Aftale kunde tænkes at have haft. En vis Generalisation paa Grundlag af Oplysningerne om den hidtidige Brug maa i hvert Fald finde Sted.⁶ Det er næppe tilfældigt, at dette særlig er understreget i Udtalelserne i engelske Domme, hvor Forbindelsen med Kontraktsservitutterne er særlig nær paa Grund af Præsumptionen om »*lost grant*«. De krydsende Hensyn kommer særlig stærkt frem i Sagen *Ballard v. Dyson*. *Chambre, J.* siger her: »I never thought that a carriage way necessarily included a drift-way; but I think it is prima facie evidence, and strong presumptive evidence, of the grant of a drift-way. Undoubtedly a person may restrict his grant as he pleases, and when he has so limited it, the pleadings must be adapted to the particular grant, which accounts for the variety in the entries. But it rests for the

5. Se Eksempler i den følgende Tekst og S. 195 angaaende Spørgsmaalet, om en Servitut, der efter Ordlyden er tillagt en vis Person, dog maa anses som en vedvarende reel Servitut.

6. Se Parke B. i Sagen *Cowlin v. Higginson*, *Gale S. 327 f.*

grantor to prove the restriction of the grant; otherwise it must be intended to be of the usual extent«. Modstykket til denne Udtalelse danner det af Heath, J. i samme Sag afgivne Votum: »This is a prescription for a way for cattle, and a carriage-way is proved. - - - All prescriptions are stricti juris. Some prescriptions are for a way to market, others for a way to church, and in the ancient entries, - - - the pleadings are very particular in stating their claims.«⁷

At det anførte ogsaa har Gyldighed for dansk Ret, kan ikke være tvivlsomt. Hvis nogen ved Hævd har vundet Ret til Færdsel ad en Vej, vil Ejeren af den tjenende Ejendom i Regelen ikke kunne gøre Indsigelse imod, at Færdselen forøges i Anledning af Virksomhedens Udvidelse eller i Anledning af dens Udstykning i flere Ejendomme. Hvor Færdsel hidtil har fundet Sted til Fods og med Vogne, vil han ikke kunne modsætte sig Færdsel med Cykle og Automobil.⁸ Vanskeligheden bestaar da kun i at bestemme Grænserne for Generalisationen. Foran S. 102 f. er det omtalt, at der ved Hævd kan erhverves Ret til Færdsel i bestemte Øjemed, f. Eks. saadan Færdsel, der staar i Forbindelse med en Ejendoms Anvendelse som Landbrugsejendom.⁹ For saadanne Servitutter, som giver sig til Kende ved en synbar Indretning, finder man undertiden Udtryk for den Opfattelse, at Servitutindretningen stedse maa bevares i ganske samme Skikkelse, hvori den hidtil har bestaaet. Har nogen vundet Hævd paa Ret til Vindue, jfr. D. L. 5-10-56, maa de bestaaende Vinduer hverken forstørres eller flyttes. En saadan Opfattelse er lidet rimelig. Det afgørende er, om den Raadighedsindskrænkning paa den tjenende Ejendom, som flyder af Servituttens, væsentlig forbliver den samme. Ved Retten til Lysning er Indskrænkningen i Retten til at bygge paa den tjenende Ejendom Servituttens væsentlige Indhold og denne behøver ikke at undergaa Forandring ved Aabningernes Forstørrelse eller Flytning.¹⁰ Hvis nogen ved Hævd har erhvervet Ret til

7. Gale S. 320 ff.

8. U. f. R. 1933. 571, 1938. 867.

9. Ved den i den foregaaende Note citerede Dom i U. f. R. 1938. 867 antoges det da tillige, at Hævd kun var vundet paa Færdsel til en Moselod i det Øjemed fortsat at benytte den til Kreaturgræsning og Tørveskær; ved Dommen i U. f. R. 1940. 1074 antoges Hævd vundet paa Opstemning af Vandet i et Aaløb til Møllebrug ikke at berettige til at opstemme til Fiskedamme, da den herved foranledigede konstante Opstemning voldte særlig Ulempe.

10. Schl. III 2, J. U. 1859. 877, jfr. Gale S. 293: »But in case of an alteration of the dominant tenement, the preservation of the right to light depends not on identity of aperture, but on identity of light.«

at nedlægge Rørledning paa fremmed Grund, synes der i Regelen ikke at kunne være noget til Hinder for ved Ombytning af Servitutindretningen at nedlægge Rør med noget større Dimensioner end de optagne. Om Ret til at anbringe Bjælker eller lignende i andens Mur har det derimod vist nok med Føje været antaget, at Retten er nøje bundet til den hidtidige Anbringelse. Dette gælder imidlertid i Mangel af særlige Holdepunkter for det modsatte ogsaa, hvor Retten hviler paa Aftale.¹¹

Under Hensyn til det anførte behandles i det følgende i Flæng Afgørelser, der vedrører Hævdsservitutter og Afgørelser om Kontraktsservitutter, hvorved det dog maa erindres, at Kontraktsservitutternes særlige Indhold i det enkelte Tilfælde kan lede til Antagelsen af en Ret, der gaar meget længere ud over hidtidig Brug, end Tilfældet er med Hævdsservitutter. Først nævnes en Række Afgørelser vedrørende Fortolkning af individuelle Bestemmelser i Servitutaftalen. Derefter mere almindelige Fortolkningsspørgsmaal vedrørende Servitutter i Almindelighed og de enkelte Arter af Servitutter.

I Sagen i U. f. R. 1878. 260 forbød Servitutbestemmelse Opførelse af Dampskorsten. Denne Bestemmelse var ogsaa til Hinder for Opførelsen af Skorsten, der var bygget som Dampskorsten uden dog at have Forbindelse med Dampanlæg. U. f. R. 1884. 372 Ret til fri Kørsel og Ridning gennem Naboens Gaard omfattede ogsaa Kørsel med Trækvogn, men ikke Færdsel til Fods. Naar man her ikke drog Slutningen fra det større til det mindre, skyldtes det, at den herskende Ejendom havde anden Adgangsvej for Fodgængere; se ogsaa U. f. R. 1928. 680. U. f. R. 1894. 102 Bestemmelse om, at Have kun maa beplantes med Blomster og lavtvoksende Buske angik ikke blot Beplantning, men tillige f. Eks. Opførelse af Lysthus; jfr. ogsaa U. f. R. 1902 A. 202 Forbud mod »Bygninger saavel som Træer, Buske og andet, der ved sin Højde hindrer den frie Udsigt« til Hinder for Lysthus, men ikke for Gymnastikapparat af Stænger. Betænkelig er Dommen i U. f. R. 1903 B. 257, hvori det antoges, at en Servitut, der forbød at benytte en Ejendom til Købmandshandel med Kolonialvarer, ikke var til Hinder for Benyttelse til Brugsforeningsvirksomhed paa Grund af de særlige Vilkaar, hvorunder denne Virksomhed drives. U. f. R. 1915. 281 Et mindre Bageri efter de foreliggende Forhold ikke henregnet under »almindeligt Værkstedslokale«. U. f. R. 1916. 355 Paa en Ejendom maatte kun opføres Beboelseshus med tilhørende Udhuse; Servitutten ikke til Hinder for Opførelsen alene af Kuskebolig og Vognhus som Udhus til en paa den tilstødende Grund liggende Beboelseshus.

11. Se herved J. U. 1854. 733, jfr. 1857. 256.

bygning. Tillige antaget, at Forbud mod »nogen af de i Lov af 10. Marts 1852 omhandlede Næringsveje« var til Hinder for Grundens Brug bl. a. til Tørring af garvet Læder. U. f. R. 1917. 445 Forbud mod Kolonialforretning af enhver Art ikke til Hinder for Sæbehus, uagtet visse Kolonialvarer i mindre Omfang solgtes fra Sæbehuset. U. f. R. 1918. 475 Servitut, der forbød enhver Virksomhed, der konkurrerede med Gilleleje Kro til Hinder for Salg til Fortæring paa Stedet af Kager og Mælk, men ikke for Salg af Chokolade og Konfekt. U. f. R. 1919. 313 Ret til Færdsel for Ejerne af to Ejendomme og deres Husstande omfattede ogsaa Færdsel af Personer med Ærinde til Ejendommene, herunder Mejeris Kørsel med Mælk. U. f. R. 1921. 388 om, hvorvidt Forbud mod Plankeværk omfattede et i 2,43 m Højde opført Hegn af flækkede Granstammer. U. f. R. 1923. 243 Ret til Færdsel »ad Midtvejen gennem Skoven« gav efter Omstændighederne Ret til at fortsætte over Have og Gaardsplads, hvilket efter Forholdene maatte være det naturlige. U. f. R. 1938. 16 Servitutbestemmelse, der lød, »Grunden maa kun bebygges med een Villa i een Etage, hvorover Tegningen forud skal godkendes af Sælgeren«, ikke til Hinder for uden Sælgerens Samtykke efter een Gang meddelt Godkendelse at indrette selvstændig Beboelseslejlighed i Loftsetagen. U. f. R. 1938. 29 Skønt der kunde anføres en Del for, at Servitutter om Etageantal (kun Stue, 1. Sal og Mansarde) og om Afstand fra Vej havde tilsigtet at sikre Dannelsen af et Villakvarter, fandtes Servituttens efter sit Indhold ikke til Hinder for Opførelsen af en Ejendom med 84 mindre Lejligheder. U. f. R. 1939. 163 Anbringelse om Vinteren af Materialerne til en kommunal Badeanstalt fandtes ikke i Strid med Servitut, der forbød Anvendelse til Oplagsplads eller deslige. U. f. R. 1940. 736 Efter Indholdet af de forud for Servitutaftalen førte Forhandlinger antaget, at Benyttelse til Restaurationslokaler var uforenelig med en Bestemmelse, hvorefter Ejendommen kun maatte benyttes til Beboelses- eller Forretningslokaler, ikke til Foreningsbrug. U. f. R. 1941. 680 Efter de foreliggende Omstændigheder blev det antaget, at en Bestemmelse, hvorefter der i en tidligere Kirkesal ikke maatte indrettes Danselokale, var til Hinder for Lokalets Udlejning til Danseundervisning.

Inden for Benyttelses- og Byggeservitutterne forekommer forskellige Servitutbestemmelser, der gaar igen i Servitutdokumenterne i væsentlig ensartet Skikkelse. Meget almindeligt er — enten i eller uden Forbindelse med Forbud mod bestemte Næringsgrene¹² — Forbud mod Virk-

12. Ved Dom i U. f. R. 1912. 161 antages, at Forbud mod »- - - Handel eller anden Virksomhed, der ved Røg, Støj, Lugt eller paa anden Maade kan volde

somhed, der ved Røg, Larm, ilde Lugt eller lignende kan genere de omboende. En saadan Servitutbestemmelse er ikke anset til Hinder for Optagelseshjem for vildfarne Dreng, U. f. R. 1910. 200. Skønt en Servitut tillige krævede Villabebyggelse for højst to Familier, fandtes et Børnehjem til ca. 20 Børn lovligt, U. f. R. 1915. 982, jfr. om Optagelseshjem ligeledes U. f. R. 1931. 719, om Børnehjem U. f. R. 1939. 1178 — samt om Skole U. f. R. 1931. 626, jfr. dog 1922. 945. Støjen fra et Snedkerværkstedes Maskiner fandtes efter Omstændighederne servitutstridig, U. f. R. 1919. 790; Mejeri med mindre Dampskorsten fandtes ikke at falde under forulempende Næringsbrug, U. f. R. 1923. 667; til et modsat Resultat kom man med Hensyn til Vognmandsforretning, Udlejning af Stald eller Plads til Vogne og Automobiles i hvert Fald i større Omfang og Forretning med Reparation af Motorcykler, derimod ikke almindeligt Cykleværksted, U. f. R. 1921. 880; utilstødelig var ligeledes Opførelse af 12 Garager til Udleje i Forbindelse med Indretning af Reparationsværksted for Motorkøretøjer, U. f. R. 1925. 507, og med Hensyn til Vognmandsforretning med 3-4 Automobiles, U. f. R. 1926. 429. Automobilværksted fandtes i Strid med Servitut, der forbød industriel eller anden Virksomhed, der forvolder Larm og ilde Lugt, U. f. R. 1930. 495.

Særlig vidtgaaende i Henseende til Servitutbestemmelsens Udvidelse ved Fortolkning, for at den kan opfylde sit Formaål, er Dommen i U. f. R. 1936. 803. De her omhandlede Servitutbestemmelser forbød de i Lov af 10. Marts 1852 omhandlede Næringsveje og Oplag af de i Loven nævnte Genstande saavel som i det hele taget Anvendelse til Losseplads eller Oplagsplads. Paa Parcellerne maatte kun opføres Villa til Beboelse af højst to Familier. Skønt Benyttelsen til Grusgravning ikke direkte kunde indbefattes under Servitutbestemmelserne som forbudt, maatte saadan Virksomhed, der havde en lignende generende Virkning som Anbringelse af Oplagsplads og Udhuse, være uforenelig med Servitutterne. Opførelse af Staldbygning til 6 Heste er ogsaa anset i Strid med Servitut om generende Benyttelse, U. f. R. 1940. 142. Hvor Servitutdeklaration forbød forskellig Virksomhed, der »efter Gentofte Kommunalbestyrelses Skøn kan forulempe de omboende«, forbødes en mindre

Naboerne Ulempe«, kun ramte saadan Handel, der kunde godtgøres at volde Ulempe. Dommens Rigtighed er tvivlsom; i Regelen synes Fremhævelsen af bestemte Virksomheder kun naturligt begrundet, fordi de opregnede Virksomheder slet ikke maa findes; den følgende Relativsætning bør derfor alene opfattes som refererende sig til det sidste Substantiv. Se dog ogsaa Landsrettens Dom i U. f. R. 1943. 241. Højesteret kom ikke ind paa Spørgsmaalet.

Virksomhed bestaaende i haandværksmæssig Fremstilling af Naturtræs Havemøbler m. v., da Kommunalbestyrelsen havde skønnet, at Virksomheden stred mod Servitutten, og de fremkomne Oplysninger nærmest bestyrkede dette Skøn, U. f. R. 1941. 193.

Blandt Byggeservitutterne er en Bestemmelse om, at der paa en Grund kun maa opføres »Villaer« eller »Bygninger i Villastil« eller lignende, almindelig. Heri ligger ikke, at der kun maa opføres Bygninger til Beboelse for højst een eller to Familier; i 1909 udtaltes det under en Retssag af Akademisk Arkitektforenings Udvalg til Besvarelser af Forespørgsler vedrørende Retsstridigheder, at Ordet »Villastil« i og for sig er et Udtryk uden kunstnerisk eller teknisk Betydning, men benyttes i folkelig Sprogbrug ensbetydende med »villalignende«, men at Ordet, selv om det forstaas som »villalignende«, som en Betegnelse for en Bebyggelsesforpligtelse, der skal kunne retslig hævdes, forsaavidt er værdiløst, naar det ikke tillige angiver, hvilke Særtegn for en Villa der skal gøres gældende ved Bebyggelsen. Uanset, at Udvalget tillige udtalte, at en Bygning som den i Sagen omtvistede, indeholdende 6 à 8 Lejligheder à tre Værelser, aldrig vilde kunne betegnes som en Bygning i »Villastil«, statueredes det dog ved Dommen, at Opførelsen ikke stred mod Servitutts uklare Bestemmelser.¹³ Nyere Domme synes dog strengere over for den servitutforpligtede, og dette er sikkert rimeligt begrundet. Forestillingen om Villa eller Villastil har i den almindelige Opfattelse næppe saa stor Ubestemthed, som Dommen fra 1909 lader formode.¹⁴ Medens det vel kan antages, at en Villa maa have Facade til alle Sider, kan det næppe siges, at den normalt kun tør indrettes til Beboelse.¹⁵ Højst kan det siges, at Bygningen ikke ved sit Ydre maa fremtræde som Butiks- eller Fabriks- og Værkstedbygning eller lignende.¹⁶

13. U. f. R. 1910. 329.

14. Se U. f. R. 1925. 326 toetages Bygning med Butikker og to Lejligheder ikke i Villastil, jfr. endvidere U. f. R. 1930. 261; stor Ejendom med mange Lejligheder ej heller, U. f. R. 1931. 954. I U. f. R. 1922. 945 var det næppe Bestemmelsen om Villabebyggelse, men Kravet om Bygning til Beboelse, der var til Hinder for Opførelse af Forberedelsesskole.

15. Jfr. dog Popp-Madsen i Juristen 1937. 500.

16. Om Forstaaelse af Bestemmelse om Antallet af Etager, hvormed Grunden maa bebygges U. f. R. 1883. 953. Om hvorvidt en større Bygning indeholdende Haandsnedkeri, Kontorer m. v. kunde betegnes som Fabrik, se U. f. R. 1919. 790. Forbud mod Retirade, Stald eller lignende Bygninger ikke til Hinder for Opførelse af Garage, U. f. R. 1928. 374.

M. f. R.
1944 p. 387

Særlig klar er Fortolkningens Hensyntagen til Formaalet med en Servitutbestemmelse i Tilfælde, hvor ved et Udstykningsforetagende Grunde, der »har Facade« mod en given Vej, delvis er undtaget fra Byggeservitutterne. I saa Fald er det naturligt at antage, at Fritagelsen kun gælder saadanne Dele af Grundene, som naturligt udnytter Facaden. Hvis Grunden er blevet dybere, end almindelig Bebyggelse langs Vejen nødvendiggør, er Fritagelsen kun delvis; i særlig Grad gælder dette, hvis en Grund med ringe Bredde og meget stor Dybde ønskes bebygget i Strid med de almindelige Servitutter.¹⁷

Allerede de romerske Jurister opstillede den Regel, at en Servitut skulde udøves *civiliter*. Heri ligger, at Servitudøvelsen maa ske under behørig Hensyntagen til den servitutforpligtedes Interesser. Selv om den ikke er lovmæssigt fastslaaet som i den svenske Servitutrets § 4, hvori det bestemmes, at Servitut skal udøves saaledes, at den Ejendom, hvorpaa Servitutten hviler, ikke besværes mere end nødvendigt,¹⁸ har den af Romerne opstillede Regel Gyldighed ogsaa hos os. Til Illustration vilde kunne nævnes, at den, der har Ret til at grave et Kvantum Tørv paa en anden Mands Grund, skal udføre Tørvegravningen paa almindelig forsvarlig Maade, navnlig saaledes, at Tørvearealet ikke forringes ud over, hvad Tørvegravningen med Rimelighed medfører; ofte maa Udøvelsen ske paa et een Gang paabegyndt Sted¹⁹ og i Overensstemmelse med Anvisninger fra Ejeren af den tjenende Ejendom, samt til saadanne Tidspunkter, hvor Udøvelsen ikke volder særlig Ulempe.²⁰

Dersom en Servitutret ikke er begrænset til en Del af den tjenende Ejendom, har man antaget, at det i Mangel af Holdepunkter for det modsatte er den servitutberettigede, som vælger, hvor han vil udøve Servitutten, saaledes at Princippet om Udøvelse civiliter først finder Anvendelse, naar Valget gælder flere for Servituthaveren lige egnede Steder.²¹ At opstille en almindelig Formodningsregel i denne Retning synes dog overvejende betænkeligt, idet Løsningen i Tvivltilfælde

17. U. f. R. 1932. 620, jfr. 1938. 351.

18. Jfr. ogsaa B. G. B. § 1020, Schw. Z. G. Art. 737, Abs. 2.

19. U. f. R. 1876. 460.

20. Til Spørgsmaalet, om en Ret til at hente Vand kunde udøves om Natten, se J. U. 1851. 806.

21. Undén II S. 363; imod denne Opfattelse har Hedlund S. 157 ff. fremhævet, at Servitutten maa fortolkes i Overensstemmelse med begge Parter Tarv, og kontraktsudfyldende Regler vil derfor kunne medføre, at der forbeholdes Ejeren af den tjenende Ejendom Udøvelse af hans Ejerbeføjelser, skønt det vil kunne medføre nogen Ulempe for Servituthaveren.

synes at burde ske efter en Afvejelse af begge Parter Interesser. Hvor et Skøde indeholdt følgende Bestemmelse: »Over Gaardens fraliggende Englod forbeholdes Vej i 12 Alens Bredde foruden Vejgrøfter til Inddæmningen i Seddinge«, antoges det da ogsaa, at det efter Omstændighederne maatte være Køberen, der udlagde Vejen, naar det skete paa en saadan Maade, at dens Anvendelse ikke var ganske uhensigtsmæssig for de vejberettigede.²²

En anden Sætning, som i Almindelighed opstilles om Servitutrettens Indhold, er den, at Servituthaveren ikke maa foretage noget, hvorved Byrden forøges for den servitutforpligtete.²³ Med denne Regel tilsigter man ikke blot at sige det rent selvfølgelige, at Servituthaveren ikke maa gaa ud over den for ham stiftede Ret, men man tilsigter at opstille en Fortolkningsregel med Hensyn til Udstrækningen af Servitutretten paa Punkter, hvor Aftalen ikke er udtømmende. Hvor Servitutretten mangler fast Afgrænsning, f. Eks. ved en Vejservitut, der ikke angiver, hvilken Art af Færdsel Servituten angaar, eller ved en Ret til at tage Sand og Grus til Husbehov, skal det være de Forhold, som forelaa ved Aftalens Indgaaelse, der skal være bestemmende for Rettens Udstrækning. Servituthaveren formodes ikke at have opnaaet større Ret end den, som tilfredsstiller hans Behov ved Kontraktsafslutningen, og det faar derfor ogsaa afgørende Betydning for Fortolkningen, hvorledes Servitutudøvelsen i sin Tid er sat i Værk. For Hævdsservitutterne følger det samme Resultat af Princippet *tantum præscriptum, quantum possessum*.

Saa strengt opfattes Regelen dog ikke af nogen, og Servitutretten vilde ogsaa faa forringet Betydning, hvis dette Resultat kunde anerkendes. I Stedet for den almindeligt opstillede Regel bør det derfor for Kontraktservitutterne antages, at Servitutudøvelsen er bundet til, hvad der kan antages at have ligget inden for Parternes Tanke, da de indgik Aftalen, eller til det Indhold, der almindeligvis indlægges i en Aftale af tilsvarende Art. Om Servituthaveren er berettiget til at udøve Servitutretten paa en Maade, der gør den mere tyngende for den forpligtete, maa da bero paa en Undersøgelse i det enkelte Tilfælde. For Hævdsservitutter maa lignende Synspunkter anlægges, jfr. foran S. 209 ff.

At Servituten bliver mere tyngende for den forpligtete, kan skyldes en Udvidelse af Brugen af den herskende Ejendom til dens hidtidige Formaal. Hvis et Teglværk udvides, vil der kunne opstaa Spørgsmaal, om Ejeren fortsat skal kunne benytte en til Værket førende Vej eller i den

22. U. f. R. 1875. 679, jfr. U. f. R. 1886. 100.

23. Algreen-Ussing S. 115 ff., Gale S. 447 ff., Schw. Z. G. Art. 739, C. c. Art. 702.

større Udstrækning, hvori det kræves, grave Ler paa Naboens Grund. I denne Retning maa man gaa ret vidt til Fordel for Servitutindehaveren.²⁴ Væksten i hans Virksomhed maa være et Forhold, som Parterne ved Aftalens Indgaaelse kan have en nærliggende Anledning til at forberede sig paa, og hvis den servitutforpligtede gennem Begrænsningen i Retten vil lægge Hindringer i Vejen for Virksomhedens naturlige Udvikling, vil han have Anledning til at faa Rettens Indhold nærmere præciseret.²⁵

Noget anderledes ligger Sagen, hvor Forandringer i Servitutudøvelsen skyldes Forandring af Ejendomsudnyttelsens Beskaffenhed. Hvis der for en Landejendom er stiftet en Servitut gaaende ud paa Færdsel over Naboejendommen, vil man ikke kunne opstille en almindelig Formodning om, at Servitutten ogsaa hjemler Færdsel til og fra en paa en Parcel af den herskende Ejendom anlagt Automobilservicestation.²⁶ Det kan dog være saaledes, at Færdselsret er hjemlet i ethvert Øjemed. Formodningen maa være herfor, hvor en Deklaration er lyst om Vejret for at opfylde Bygningslovgivningens Krav om Vejforbindelse som Forudsætning for Byggetilladelses Meddelelse eller for Udstykningstilladelse. Ogsaa hvor Grundafstaaelse sker med Forbehold af Færdselsret, kan der ofte være Grund til, at den forbeholdte Vejret skal omfatte al Færdsel, ikke mindst dersom Afstaaelsen har været tvungen. Hvor en Vej er eneste Adgangsvej til den herskende Ejendom, bør man ligeledes antage, at i Regelen enhver Art af Færdsel til Ejendommen er tilladt den servitutberettigede.²⁷

Ordningen af Spørgsmaalet om Vejenes Vedligeholdelse vil ogsaa kunne give et Fingerpeg med Hensyn til, om Færdsel for nye Øjemeds Skyld kan være tilladt. Hvis den berettigede selv skal vedligeholde Vejen, er der kun ringe Grund til at begrænse Servituthaverens Ret. Er det omvendt den tjenende Ejendoms Ejer, der har Vedligeholdelses-

24. Staudinger S. 851 Anm. 14, men herimod Wieland S. 216 f.

25. Jfr. herved U. f. R. 1883. 1054, der maaske gaar vel vidt ved at tillade Indehaveren af en Ret til Stenbrydning at iværksætte Brydning med Anvendelse af ny Teknik i et Omfang, som Parterne ved Rettens Stiftelse ikke havde kunnet forudse.

26. U. f. R. 1937. 616.

27. Fra Praxis kan fremhæves U. f. R. 1923. 760 Ret til Ind- og Udkørsel bestod, uanset at Ejendommen, der tidligere benyttedes til Beboelse og Avlsbrug, nu anvendtes til Forretningsbrug; U. f. R. 1929. 149 Deklaration om fælles Adgangsvej var fuldt ud virksom uanset yderligere Bebyggelse og delvis Anvendelse til industrielt Brug.

pligt, er dette et Indicium for, at forøget Færdsel ikke maa finde Sted, og navnlig ikke saadan tung Arbejds kørsel, som fordyrer Vejarbejdet meget. Er der ingen Aftale truffet, gælder som almindelig Regel, at Vej, der er udlagt til Brug for flere, skal vedligeholdes i Forhold til den Brug, som Ejendommene gør af Vejen, og der vil da ikke kunne drages nogen Slutning imod en vis Forøgelse af Færdselen fra Vedligeholdelsespligtens Ordning.

Hvis f. Eks. Ejeren af en Ejendom, hvortil han har Ret til Færdsel ad en Naboens tilhørende Vej, ved Køb udvider sin Ejendom, kan der opstaa vanskelige Spørgsmaal om Retten til at udnytte Vejretten til Fordel for de nye Arealer. Ved saadanne Spørgsmaals Afgørelse er Praksis med Føje streng over for Servituthaveren. En Grænse er i hvert Fald paakrævet for at undgaa Misbrug af Servitutretten,²⁸ og en Udvidelse af Servitutindholdet ved Tilkøb ligger i Regelen uden for det, som Parterne kan paaregne ved Aftalens Indgaaelse.²⁹ Hvor Parceller er solgt til Sammenlægning med en anden Ejendom, og Vejret er tillagt Køberen, kan Retten dog formodes at tilkomme den samlede Ejendom.³⁰ Og hvis Ejendomsudvidelsen er af ringe Omfang, og den forøgede Færdsel af uvæsentlig Betydning, kan Servitutten udøves for den samlede Ejendom.³¹

Hvis den herskende Ejendom udstykkes, vil en Udøvelse af Servitutten til Fordel for samtlige udstykkede Parcellers Behov let kunne betyde en Forøgelse af Servitutbyrden. Er Servitutten en Tilegnelsesservitut, der f. Eks. gaar ud paa Ret til at hente Sand og Grus til Ejendommens Brug, maa Formodningen være for, at Ejendomsdelingen ikke maa føre til forøgede Byrder.³² Det samme kan imidlertid ikke ubetinget antages med Hensyn til andre Servitutter, hvor Byrden for den tjenende

28. U. f. R. 1877. 965 omhandler et Tilfælde, hvor Ejeren af et Skovareal lejede en Tørvelod for over denne at skaffe sig Adgang til Skoven.

29. Latrinskørsel til Virksomhed paa et bag den færdselsberettigede Ejendom liggende Grundstykke kendt uberettiget, U. f. R. 1894. 389; Kommunens Stilling som Lodsejer berettigede ikke til Renovationskørsel, U. f. R. 1929. 139.

30. U. f. R. 1889. 95.

31. Saaledes i et Tilfælde, hvor Ejeren af den herskende Ejendom opførte en Garage paa tilkøbt Ejendom, U. f. R. 1934. 66.

32. U. f. R. 1935. 121; herved kan dog nævnes, at man i Sverige i ikke ringe Udstrækning har statueret, at Husbehovsret til Skovbrug og Græsning efter stedfunden Udstykning har kunnet udøves efter de nye Ejendommers samlede Behov, saalænge der dog kun drives almindeligt Landbrug. Herved sidestilles Ejendomsdelingen med en mere intensiv Udnyttelse, der jo i Regelen kan ske med udvidet Udnyttelse af Servitutten, se nærmere Hedlund S. 195 ff., Bergman IV S. 147 ff.

Ejendom ikke staar i et lige saa umiddelbart Forhold til den kvantitative Udnyttelse, og hvor en Reduktion af Udnyttelsen til Husbehov ofte vil reducere Servitutrettens Betydning i urimelig Grad. Er der f. Eks. Spørgsmaal om, hvorvidt en Vejret efter Udstykning af den herskende Ejendom kan udøves af Ejerne af alle de ved Delingen af den herskende Ejendom fremkomne Parceller, er det klart, at en Regel, hvorefter Færdselen ikke maa overstige den hidtidige, i Regelen vil nødvendiggøre Erhvervelse af anden Vej eller medføre Ulemper for Parcelejerne, medens det ofte — naar Vejen dog skal blive bestaaende — kan være af ganske underordnet Betydning for Ejeren af den tjenende Ejendom, om den befares noget mere end før. Servitutts Beskaffenhed kan derfor ofte være af en saadan Art, at Formodningen maa være for, at Ejeren af den tjenende Ejendom maa finde sig i den ved Udstykning foranledigede forøgede Brug.³³ I Særdeleshed maa dette naturligvis gælde, dersom Udstykning f. Eks. til Bebyggelse paa det Tidspunkt, da Aftalen blev indgaaet, maatte anses som den naturlige Udnyttelse af den herskende Ejendom. Ogsaa Maaden, hvorpaa Servitutten er stiftet, kan faa Betydning. Hvis en Vejret er stiftet ved Ekspropriation af en Del af en Ejendom til Fordel for Restejendommen, maa Formodningen være for, at det er tilsigtet at tilfredsstille ethvert Behov for Restejendommen, ogsaa efter dens Udstykning.³⁴

Den servitutberettigede kan udøve ikke alene den ham udtrykkelig tillagte Raadighed, men tillige ogsaa saadan yderligere Raadighed, som er en naturlig eller nødvendig Forudsætning for, at Servitutten kan faa den tilsigtede Betydning.³⁵ Er der saaledes tillagt ham en Ret til at grave Tørv, inkluderer Servitutretten naturligvis tillige Ret til saadan Færdsel, som er nødvendig for Udøvelsen af Tørveskærsretten. Hvis det findes paakrævet at foretage Istandsættelse f. Eks. af en Rørledning over den tjenende Ejendom, vil den servitutberettigede paa tilsvarende Maade være berettiget til Adgang til den tjenende Ejendom for at foretage Reparation. Tilføjes der herved den tjenende Ejendom Skade, maa det

33. Dommen i U. f. R. 1873. 288 anser det for at være »en Consekvents af hans Ejendomsret«, at Ejeren har Ret til at dele Ejendommen i Parceller og gøre disse delagtige i Ejendommens Rettigheder. En Vestre Landsretsdom af 14. Maj 1943 nægter Færdselsret for udstykkede Havelodder, fordi først den efter Færdselsrettens Stiftelse stedfundne Afvanding havde muliggjort Udpacellering til Havebrug.

34. U. f. R. 1900. 117.

35. Algreen-Ussing S. 100 ff., Gale S. 442 ff., Sch. Z. G. Art. 737, Abs. 1, Code civil Art. 696.

antages, at Servituthaveren paa egen Bekostning maa retablere den hidtidige Tilstand, hvorimod der ikke kan tilkomme Ejeren af den tjenende Ejendom Erstatning for den Ulempe, som de iværksatte Foranstaltninger tilføjer ham, saa længe de staar paa. Saavel med Hensyn til, om en Foranstaltning er et rimeligt og naturligt Led i Servitutudøvelsen,³⁶ som med Hensyn til Udøvelsesmaaden kan der opstaa mange Tvivlsspørgsmaal. Da det drejer sig om Beføjelser, der ikke er nærmere fastlagt i Aftalen, er der særlig Grund til at fremhæve, at Udøvelsen maa ske civiliter, og Servituthaveren vil ofte være forpligtet til at rette sig efter de af den servitutforpligtede givne Anvisninger.

Om Servituthaveren vil drage Fordel af den ham tillagte Servitut, er hans egen Sag, og som Hovedregel kan det ikke antages, at der paahviler den ifølge en synbar Servitut berettigede nogen Pligt til at opretholde Servitutindretninger.³⁷ Undtagelse herfra vil dog kunne foreligge f. Eks. i et gensidigt Servitutforhold, hvor ogsaa Ejeren af den tjenende Ejendom nyder godt af Servitutindretningen. Om der paahviler den berettigede en Pligt til at vedligeholde Servitutindretningen, saa længe den bestaar, maa afhænge af Omstændighederne. Hvis mangelfuld Vedligeholdelse kan medføre Skade eller Ulempe for den forpligtede, maa en saadan Pligt bestaa, forsaavidt Vedligeholdelsen ikke er paalagt Ejeren af den tjenende Ejendom.³⁸

For den servitutforpligtede er Hovedforpligtelsen den at taale Servitutens Udøvelse. Ofte siges det, at han er uberettiget til paa sin Ejendom at foretage noget, der kan vanskeliggøre Servitutudøvelsen.³⁹ I denne Form synes Regelen dog at være for kategorisk.⁴⁰ Ligesom Servitutretten ikke nøje er begrænset til de Behov, som tilfredsstilledes ved Servitutens Stiftelse, maa en Fortolkning af Servitutten under Hensyntagen til begge Parters Interesse føre til det Resultat, at den servitutforpligtede maa kunne foretage Arbejder paa sin Ejendom, som i nogen Grad kan vanskeliggøre Servitutudøvelsen. Denne Ret maa dog holdes

36. Se f. Eks. U. f. R. 1938. 548, hvor det antoges, at Ret til Afgravning af Ler til et Teglværk og i Forbindelse dermed fornøden Færdsel ikke medførte Ret til at nedlægge Tipvognsspor. U. f. R. 1930. 1067 Ret til Færdsel ad en langs Skel gaaende privat Vej førte ikke med sig en Ret til at anbringe Vindue eller Udgang umiddelbart ved Skellet.

37. Algreen-Ussing S. 106 ff.

38. Jfr. B. G. B. § 1020.

39. Algreen-Ussing S. 122 ff., Schw. Z. G. Art. 737, Abs. 3, C. c. Art. 701.

40. Hedlund S. 159 ff.

inden for ret snævre Grænser.⁴¹ Bl. a. kan nævnes, at den, der har Ret til Færdsel ad en bestemt Vej, ikke kan modsætte sig, at Vejen forlægges uvæsentligt af Hensyn til Bebyggelse paa den servitutpligtige Grund⁴² og efter Omstændighederne ikke heller en Indsnævring af Vejen eller Kørebanen, der ikke medfører væsentlig Ulempe.⁴³ Hvorvidt Vejejerer uanset den Trediemand tilkommende Adgang til Færdsel kan anbringe laaset eller uafلاaset Bom, Port eller Led for Vejen, er et Spørgsmaal, der ikke kan besvares i Almindelighed; Afgørelsen maa bero paa et samlet Skøn over samtlige Sagens Omstændigheder herunder navnlig Karakteren af den Færdsel, der finder Sted, og den paa-gældende Ejendoms Beskaffenhed.⁴⁴ En midlertidig Hindring for Servitutudøvelsen maa Servituthaveren ofte finde sig i, selv om Hindringen er fuldstændig. F. Eks. maa han finde sig i, at en Vej er aldeles ufarbar under Reparation, Nedlæggelse af Ledninger og lignende, og han kan ikke i den Anledning forlange Erstatning af den servitutforpligtete.⁴⁵

41. Fra Praxis kan fremhæves U. f. R. 1867. 801 Ret til Oplægning af Tørv ikke til Hinder for, at Brugerer opløjede og tilsaade Arealet; U. f. R. 1885. 919 Anbringelsen af en Jernrist fandtes ikke til Hinder for den Sagsøgeren tilkommende Afløbsret; U. f. R. 1920. 43 Anbringelse af Stakit langs med en Vej efter Omstændighederne i Strid med Færdselsret ad Vejen, da Stakittet hindrede den hidtidige Færdsel med Markredskaber; U. f. R. 1921. 104 Opførelsen af en Mur servitutstridig, da den vanskeliggjorde Servituthaverens Adgang til at foretage Reparationer paa egen Ejendom fra en Smøge, der skulde holdes ubebygget, og Opførelsen desuden i Strid med Tagdrypsret; U. f. R. 1934. 451 paa Grund af Uklarhed med Hensyn til Udstrækningen af Forpligtelsen over for et Elektricitetsværk, der havde erhvervet Ret til Fremførelse af elektriske Ledninger, antoges Forpligtelsen kun at gaa ud paa at holde Bygninger i den ved Stærkstrømsreglementet fastsatte Afstand fra Ledningerne; Grundejerer kunde derfor ikke tilpligtes at erstatte Selskabet Udgifterne ved en Flytning, der var beordret af Elektricitetsraadet, fordi Arealet omkring efterhaanden var blevet bebygget.

42. U. f. R. 1888. 554.

43. U. f. R. 1917. 597; at Fortov indrettedes i Kørebanens ene Side fandtes efter Omstændighederne ikke at være en Krænkelser af den vejberettigedes Ret, U. f. R. 1927. 762. Se i denne Forbindelse ogsaa U. f. R. 1914. 7 Forbehold af Ret for den servitutforpligtete til at omlægge en Sti inkluderende ikke Ret til at indsnævre Stien fra 4 til 2 Alens Bredde ved Omlægningen. En Indsnævring er utilladelig, dersom Vejen ved Servitutaftalen er udlagt med en bestemt aftalt Bredde. Se om Spørgsmaalet, hvorvidt den servitutforpligtete var berettiget til at tillade Nedlæggelse af Spor i Vejen og delvis Overdækning, hvilket antoges, U. f. R. 1883. 920, jfr. U. f. R. 1909. 574.

44. Se herom U. f. R. 1871. 151, 1880. 504, 1882. 428, 1913. 173, 1919. 447, 1920. 127, V. L. T. 1933. 383, U. f. R. 1939. 1141.

45. U. f. R. 1888. 460.

Om Omfanget af den servitutforpligtedes Indskrænkning i Ejendomsraadigheden hersker der megen Usikkerhed ved Lysningsservitutter.⁴⁶ Den mest nærliggende Antagelse er, at naar den servitutberettigede med Naboens Tilladelse har anbragt Vinduer nærmere Skellet end tilladt, eller han har vundet Hævd paa Anbringelsen, skal Ejeren af den tjeneende Ejendom ved Opførelsen af Bygninger paa sin Grund sørge for Fortov, selv om han helt eller delvis skal give dette af sin egen Grund. Hvor Servitutten hviler paa Aftale, kan dog Forholdene i det enkelte Tilfælde vise, at det har været tilsigtet at skabe en Lysnings- og Udsigtsret af et videre Omfang; i Tilfælde af Hævd eller ved kontraktlig Lysningsret, hvor der blot kan dokumenteres et Samtykke, synes man ikke at kunne komme længere end angivet. Nu lider Bestemmelsen i D. L. 5-10-56 imidlertid af den Svaghed, at den ikke i mindste Maade angiver, hvad der skal forstaas ved Fortov. Det turde vel være overvejende sandsynligt, at Afstanden ikke har været noget bestemt Maal; Betegnelsen tyder nærmest paa, at man har haft en saadan Afstand for Øje, at Færdsel har kunnet ske forbi Huset.⁴⁷ Bestemmelsens Grund maa dog antages at have været en anden, nemlig at sikre imod de nabo-retlige Konflikter, der skyldes Bygning umiddelbart foran allerede indrettede Vinduer og Aabninger. Andetsteds er denne Konflikt løst saaledes, at Naboerne vel ikke kan kræve Vinduerne fjernet, men dog indtil Hævd er vundet kan bygge umiddelbart for Aabningerne, en Ordning, der imidlertid i flere Retninger virker uheldigt.⁴⁸ Det maa derfor antages at være Hensigten med D. L. 5-10-56 at forhindre, at Muligheden for Konflikt opstaar ved at paalægge den byggende at lade en saadan Plads staa aaben paa egen Grund, at Bygninger paa Nabogrunden ikke skader den allerede bestaaende Bygnings Udnyttelse af Vinduer og andre Aabninger.⁴⁹ Naar Hævd imidlertid er vundet eller anden Adkomst erhvervet, maa Virkningen være, at Naboer maa holde sine Bygninger i en saadan Afstand fra Skel, at der er rimelig Adgang til Lys og Luft, og Vinduer og Døre fremdeles kan aabnes udadtil. Under Hensyn hertil synes det lidet rimeligt at opfatte Fortov som en bestemt Afstand, der kan udmaales i Alen eller Centimeter; Hensyn synes efter Omstændighederne at maatte tages til Bygningshøjde, Anvendelse etc., ligesom Bestemmelsen i nogen Grad kan tænkes undergivet Forandring, efter-

46. Se herom navnlig Algreen-Ussing S. 439 ff., V. Byrdal i U. f. R. 1905 A. 257 ff.

47. Jfr. D. L. 5-10-55 Fortov og Fægang og Farvej.

48. Jfr. foran S. 94 f.

49. Jfr. Byrdal l. c. S. 265.

haanden som større Krav stilles med Hensyn til Lys og Luft. I nyere Tid har Bestemmelsen i D. L. 5-10-56 tabt en væsentlig Del af sin praktiske Betydning, idet nøjere Forskrifter om Bygningers Adgang til Nabo-skel er givet i den almindelige Bygningslovgivning, og for Københavns Vedkommende er den ophævet ved den københavnske Byggelovs § 76. Forskrifterne i Bygningslovgivningen synes paa den anden Side ikke umiddelbart at kunne være afgørende for Forstaaelsen af D. L. 5-10-56, omend de i nogen Grad kan være vejledende.⁵⁰

Ved nogle Domme er Ejeren af den tjenende Ejendom blevet tilpligtet at trække sin Bygning tilbage i et saadant Omfang, at Vinduer og Luger, for hvilke der var Adkomst gennem Hævd eller Aftale, kunde aabnes udad.⁵¹ Disse Domme giver i hvert Fald Udtryk for Mindest-maalet af den Beskyttelse, som man maa give Lysningsretten. Ved en Hof- og Stadsretsdom af 8. August 1870 fastsattes Fortov til 1 Alen,⁵² men en næsten samtidig Dom har dog fundet 15 Tommer tilstrækkelig,⁵³ og en lignende Afstand er anset tilstrækkelig, hvor Sag var anlagt til Fjernelse af Vinduer, paa hvilke ingen Adkomst var erhvervet.⁵⁴ I den allernyeste Tid har en Landsretsdom slaaet fast, at en ca. 20 cm fra lovligt hævdede Vinduer anbragt Bygning skulde trækkes to Alen tilbage fra Skellet (eller Erstatning betales).⁵⁵ Denne Dom synes at bryde med den hidtil fremherskende Opfattelse og indrømme Beskyttelse for velerhvervet Ret til Lysning i et Omfang, der er mere stemmende med Forholdets Natur.⁵⁶

50. Anderledes V. Byrdal l. c. S. 266 f.

51. U. f. R. 1878. 535, 1882. 596, 1900. 293, 1923. 235.

52. Ved Dommen i J. U. 1872. 216 antoges tillige, at Tilbagerykning kun behøvede at ske til Vinduernes Underkant.

53. U. f. R. 1870. 191.

54. U. f. R. 1874. 755, 1894. 521.

55. U. f. R. 1929. 814.

56. Imod Dommens Rigtighed Popp-Madsen i U. f. R. 1934 B. 331, Noter t. E. R. S. 115. Fra ældre Tid kan ogsaa nævnes Afgørelser i Nyt juridisk Archiv V. S. 112 og U. f. R. 1893. 1110; ved den første af disse Domme paalagdes det den byggende at nedrive sin Bygning i dens Helhed af Hensyn til Brugen af en hævdunden Laage; ved den anden skulde Nedrivning ske i et saadant Omfang, at to Gavlvinduer kunde faa Lys i samme Omfang som tidligere. Begge disse Domme maa dog anses som urigtige, idet de gaar langt ud over Rimelighedens Grænser. For en snæver Forstaaelse af Fortov kan henvises til Afgørelsen i Schl. III. 423, der uden at udtale sig med Bestemthed slaar fast, at Retten til Vinduer ikke kan medføre anden Forpligtelse end at taale Vinduerne og i det højeste medføre, at Naboen ikke er berettiget til at bygge for disse eller iøvrigt foretage noget, hvorved de bliver ubrugelige.

En positiv Servitut, som f. Eks. en Ret til at tage Vand af Naboens Brønd eller skære Tørv i hans Mose, vil i Regelen ikke udelukke Ejeren af den tjenende Ejendom fra Medbenyttelse, i hvert Fald ikke, naar det kan ske uden Skade for Servitutudøvelsen. Kan imidlertid Servituthaverens og den servitutforpligtedes Behov ikke tilfredsstilles fuldt ud, antages det undertiden, at Formodningen maa være for, at Servituthaverens Brug inden for Rammen af hans Ret gaar forud for Ejerens Brug.⁵⁷ Dersom det ved Servituttens Stiftelse har været forudsat, at Ejeren af den tjenende Ejendom skulde deltage i Udnyttelsen, f. Eks. hvor Retten gaar ud paa at tage Vand af den eneste til en Landbrugsejendom hørende Brønd, synes det naturligere at anordne en forholdsmæssig Indskrænkning af Brugen.

Med Hensyn til Vedligeholdelsen af Servitutindretninger opstaar Spørgsmaalet, hvem Udgiften hertil paahviler. For saadanne Servitutters Vedkommende, som alene er til for den servitutberettigedes Skyld, gælder i Mangel af anden Aftale, at Vedligeholdelse paahviler Servituthaveren.⁵⁸ Har han Ret til en Vej eller Afløb, som ikke benyttes af den forpligtede, er saavel Anlæg som Reparationsarbejder forsaavidt den servitutforpligtede uvedkommende.⁵⁹

For saadanne private Veje, til hvis Afbenyttelse flere Grundbesiddere ifølge Hævd eller anden særlig Adkomst er udelukkende berettigede, gælder om Vedligeholdelsen uden for København Reglerne i Lov af 14. April 1865.⁶⁰ Dersom Vejen ikke holdes i forsvarlig Stand, kan enhver af de vejberettigede kræve, at de fornødne Arbejder foretages, og Udgifterne fordeles mellem samtlige vejberettigede alt i Henhold til Bestemmelse truffet af Kommunalbestyrelsen, der tillige kan fastsætte Regler om Vejens fremtidige Vedligeholdelse. Kommunalbestyrelsens Beslutninger er da endelige og kan ikke indbringes for Domstolene.⁶¹

57. Staudinger S. 853 Anm. 1.

58. Schw. Z. G. Art. 741, Abs. 1, C. c. Art. 698.

59. U. f. R. 1884. 234.

60. For Københavns Vedkommende findes tilsvarende Regler i Lov af 14. Dec. 1857 § 8; medens Kommunalbestyrelsen efter Loven af 1865 blot afgør Uenighed mellem de vejberettigede, hjemler Loven af 1857 Magistraten videregaaende Beføjelser til selvstændigt at kræve private Veje vedligeholdt. For Provinsbyernes Vedkommende maa de tilsvarende Regler søges i Byggevedtægterne.

61. Kommunalbestyrelsen kan ikke tillægge en vejberettiget, der har foretaget Vedligeholdelsen paa egen Haand, Godtgørelse herfor; uagtet han burde være gaaet frem efter Loven af 1865, er det antaget, at han ved Domstolene kan kræve en skønsmæssig Godtgørelse, U. f. R. 1933. 487.

Ifølge Lovens § 5 gælder det, at Afgørelsen, hvad enten den træffes ved Forlig eller Kendelse, efter de i hvert enkelt Tilfælde foreliggende Omstændigheder kan indeholde Regler for: 1. Hvem der efter de foreliggende Oplysninger er berettiget til Vejens Afbenyttelse eller forpligtet til at deltage i dens Istandsættelse og Vedligeholdelse. 2. Vejens Begrænsning baade hvad dens Endepunkter og dens Bredde angaar, forsaavidt dertil findes Anledning. 3. Hvilke Arbejder der anses nødvendige til Afhjælpning af de paaklagede Mangler og Vejens fremtidige Vedligeholdelse, derunder indbefattet dens Forsyning med de muligt fornødne Grøfter, Broer eller Stenkister; hvor den af Grøfterne opgravede Jord, hvis den bør bortflyttes, skal henbringes o. desl. 4. Til hvilken Tid Istandsættelsen og den aarlige Vedligeholdelse skal foretages og fuldendes. 5. Hvorledes de forskellige Arbejdspræstationer samt Udgifterne ved Sagens Behandling og ved Udførelsen af de Arbejder, som ikke præsteres in natura, saavel som til Erstatning for Jords Afgivelse til en nødvendig befunden Udvidelse af Vejens Bredde m. v. skal fordeles mellem de Vedkommende. Herved bliver fornemmelig at tage Hensyn til den Nytte og Brug, de enkelte paagældende har af Vejen, uden at der derved dog udelukkes Hensyn til de øvrige Forhold, som i ethvert Tilfælde bør komme i Betragtning. Herunder indbefattes ogsaa Hensyn til de Vedkommendes Evner til at bære de med Istandsættelsen og Vedligeholdelsen forbundne Omkostninger.

Skønt Bestemmelsen i § 5 forudsætter, at en Udvidelse af Vejen kan være fornøden, ligger der ikke heri nogen Forudsætning om, at det skulde paahvile nogen af Vejinteressenterne at afgive Jord til Udvidelse af en Vej, hvis Areal saaledes skønnes utilstrækkeligt. Bestemmelse herom forudsætter saaledes altid en mindelig Overenskomst.⁶²

Paa tilsvarende Maade er Kommunalbestyrelsen afskaaret fra at træffe en egentlig Retsafgørelse i Tilfælde af Strid om Parternes Berettigelse til Vejen og om særlig Fritagelse for Pligten til Deltagelse i Vedligeholdelsen.⁶³ Rejses der under Sagen Strid herom, udsættes Behandlingen, og der gives vedkommende Part en passende Frist til at indbringe Sagen for Retten. Fristens Overskridelse har dog kun den Virkning, at Vejsagen fremmes, som om Indsigelsen var forkastet af

62. U. f. R. 1873. 961, 1928. 20, 1939. 881.

63. U. f. R. 1914. 139. Ej heller kan Kommunalbestyrelsen træffe Bestemmelse om Foranstaltninger, der ikke vedrører Vejens Istandsættelse eller Vedligeholdelse, jfr. om Berettigelsen af at nedlægge Spor, U. f. R. 1937. 219.

Domstolene. Rejses Sag senere, kan Kommunalbestyrelsens Kendelse forlanges omgjort.⁶⁴

Reglerne i Loven af 1865 om Fordelingen af Vejudgifterne viger naturligvis, naar der findes gyldige Bestemmelser eller Overenskomster om en anden Ordning, jfr. § 1. Før i Tiden har det navnlig været almindeligt, at ved Udstykning Vejarealer blev i Sælgerens Eje, saaledes at han mod en aarlig Vejafgift paatog sig Vedligeholdelsen. Aftaler af denne Art er dog næppe hyppige mere, idet Vejejerne løber en ikke ringe Risiko ved en saadan Ordning. Forandringer i Prisniveauet vil let bevirke, at Afgifterne ikke dækker Udgifterne, og det er derfor mere hensigtsmæssigt, at den udstykkende overlader Vedligeholdelsen til Vejinteressenterne eller til et Lodsejerlav og overdrager Vejarealet til Lodsejerne eller Ejerlavet. I den blotte Omstændighed, at Grundsælgeren fremdeles er Ejer af Vejarealet, indeholdes dog ingen Pligt for ham til Vedligeholdelse af Vejen.⁶⁵ Af væsentlig Betydning for Vejejeren er Spørgsmaalet, hvorvidt han, naar han har Vedligeholdelsespligt, skal afholde de forøgede Udgifter, der skyldes øget Færdsel paa Vejen eller strengere Krav fra det offentliges Side med Hensyn til Vedligeholdelsestilstanden. Hvad enten saadanne Krav stilles i eller uden Forbindelse med Vejens Overtagelse som offentlig Vej, synes det at være den rimeligste Ordning, at Krav, der gaar ud over den Vedligeholdelse, der var forudsat ved Udstykningen, ikke skal føre til forøget Udgift for Vejejeren. De nye Pligter, som paalægges gennem Lovgivning eller Forvaltningspraksis, lægges netop paa Ejendommene, og der synes derfor at maatte være ret klar Hjemmel for at lægge dem over paa Vejejeren, saa meget mere som Grundejerne vinder Fordelen ved Vejens forbedrede Tilstand.⁶⁶

Hvor der paa Grund af øget Trafik særlig med Automobiler maa stilles Krav om en anden Indretning af Vejen, vil den vedligeholdelsespligtige ikke være pligtig til at tilvejebringe en saadan.⁶⁷ Om den vedligeholdelsespligtige iøvrigt er pligtig til at afholde de forøgede Vedligeholdelsesudgifter, der skyldes en stærkt øget Udnyttelse af Vejret-

64. Indsigelse mod Betaling af paalagte Bidrag kan dog ikke fremsættes under Udpantning, U. f. R. 1912. 88.

65. U. f. R. 1920. 795.

66. Jfr. herved U. f. R. 1922. 208, jfr. T. f. R. 1924. 42, smh. med U. f. R. 1930. 9; se derimod U. f. R. 1938. 730; navnlig Landsrettens Dom er meget kategorisk ved at udtale, at Forpligtelsen til at vedligeholde Vej maa formodes at være bestemt ved den til enhver Tid gældende Lovgivning.

67. U. f. R. 1925. 714.

ten, maa bero paa Aftalens Forudsætninger. Ret streng synes en Afgørelse, hvorefter Ejeren af den tjenende Ejendom, der i 1912 for et Vederlag een Gang for alle havde indrømmet Vejret, nu uden Godtgørelse for de forøgede Vedligeholdelsesudgifter fandtes pligtig til at taale Kørsel med Grus med tunge Lastautomobiler.⁶⁸

Selv om en vejberettiget Lodsejer ved Overenskomst er helt eller delvis fritaget for at deltage i Udgifterne til Istandsættelse og Vedligeholdelse, er han dog ikke sikret imod Paalæg af Bidrag. I Henhold til § 11 i Loven af 1865 kan samtlige Udgifter, som Lovens Anvendelse medfører, saasom Betaling for udførte Arbejder, Erstatninger eller Omkostninger ved Sagens Behandling, efter Kommunalbestyrelsens Rekvisition inddrives ved Udpantning med Fortrinsret som kommunale Skatter, uanset at Ejendommen er overgaaet til en anden Ejer. I Praksis er det antaget, at de Overenskomster, som skal respekteres ved Fordelingen af Udgifter og navnlig ved Inddrivelsen, alene er Overenskomster mellem de vejberettigede som saadanne, men ikke Overenskomster med Grundsælgeren⁶⁹ eller andre. Kommunen, der i Regelen vil have afholdt Udgifter til stedfundne Istandsættelser, vil end ikke være berettiget til at forlange Udpantning eller overhovedet til at inddrive Beløbene hos den til Vedligeholdelsen forpligtete Vejejer.⁷⁰

68. U. f. R. 1930. 444. Pligten til at vedligeholde privat Vej omfatter tillige Renholdelse for Græs og Ukrudt, U. f. R. 1916. 115, men ikke uden særlig Hjemmel Pligt til Snerydning, U. f. R. 1930. 164.

69. Selv om han endnu sidder inde med usolgte Grunde U. f. R. 1932. 623.

70. U. f. R. 1928. 350. Hvor Istandsættelse sker paa kommunalt Initiativ i Henhold til Lov af 14. Dec. 1857 eller Bestemmelse i Vejvedtægt, vil enhver Pligt til at tage Hensyn til trufne Aftaler være bortfaldet, idet de vejberettigede ikke kan gøre Forandring i den dem over for det offentlige paahvilende Vedligeholdelsespligt. Dommen i U. f. R. 1913. 45 angaar et Tilfælde, hvor Frederiksberg Kommune havde foretaget Repartition af afholdte Udgifter paa samtlige Ejendomme i Henhold til Vejvedtægten. Det antoges, at Kommunen ved at gaa frem efter Loven af 1865 kunde have holdt sig til Vej ejeren, der tillige var Ejer af en Ejendom ved Vejen, for hele Beløbet. Lodsejerne ansaas derfor for indtraadt i den Kommunen tilkommende Fortrinsret. Fra den foran citerede Dom i U. f. R. 1932. 623 adskiller Dommen sig derved, at Vejen udgjorde en Del af Vejejerens Ejendom, hvorfor der kunde siges at foreligge en Aftale mellem de vejberettigede som saadanne.

En anden Forskel mellem Loven af 1865 og Loven af 1857 og Vedtægterne for Vej bestaar deri, at Repartitionen efter de sidstnævnte Bestemmelser i Almindelighed sker alene paa de Grundejere, hvis Grunde støder op til Vejen, hvilket staar i naturlig Sammenhæng med, at Færdselen paa de private Gader i Almindelighed staar aaben for alle, jfr. Loven af 1857

Om Vedligeholdelsen af Servitutindretninger, der afbenyttes af flere, findes for de kontraktlige Servitutter faa Bestemmelser i Lovgivningen ud over Reglerne om Veje.⁷¹ For saadanne Servitutindretninger, der ogsaa benyttes af Ejeren af den tjenende Ejendom, kan en almindelig Formodningsregel næppe opstilles.⁷² I mange Tilfælde, f. Eks. ikke sjældent hvor en Servitut gaar ud paa, at Servituthaveren skal kunne benytte Vandløb over den forpligtedes Ejendom, vil det være naturligt at antage, at Udgifter til Anlæg og Vedligeholdelse skal fordeles mellem Parterne.⁷³ Formodningen vil navnlig tale herfor, hvis det oplyses, at Servituthaveren har ydet Bidrag til det første Anlæg. I andre Tilfælde, f. Eks. hvor Servitutten gaar ud paa Benyttelse af en Mur til Støtte for Bygning eller Færdsel til Fods over en Gaardsplads, har Brugen en saa akcessorisk Karakter i Forhold til Indretningens almindelige Formaål, at det ikke kan anses for Parternes Mening, at Servituthaveren skal deltage i Udgifter til Vedligeholdelse. Inden for de Grænser, der følger af, at Forholdet ikke maa miste Karakteren af et Servitutforhold⁷⁴ kan der imidlertid ved Aftale ske Afvigelser, hvorved almindelige Regler om Vedligeholdelsen fraviges, f. Eks. ved Aftale om, at det paahviler den tjenende Ejendoms Ejer at sætte Hegn mellem Ejendommene.

Ikke sjældent vil det være paalagt Servituthaveren at svare et periodisk Vederlag for Servitutretten, f. Eks. en Vejafgift, der i Regelen foruden at være Vederlag for selve Brugen tjener til Dækning af Vej-ejeren paahvilende Forpligtelser i Henseende til Vejens Vedligeholdelse. Personlig Forpligtelse til at udrede Vederlaget vil da paahvile den til enhver Tid værende Ejer⁷⁵ af den herskende Ejendom for hans Besiddelsestid; hvorimod den berettigede ikke kan holde sig til den til

§ 8. Bidrag efter Loven af 1865 kan dog paalægges andre, der har Vejret og benytter denne, U. f. R. 1932. 165.

71. For Fordelingen af Udgifterne ved Vandafledningsanlæg gælder dog Regler svarende til de om Veje fastsatte. Det er dog det almindelige, at Vandafledningen sker paa Grundlag af Kendelse af Landvæsenskommission eller saadan Overenskomst, der ikke er af rent privatretlig Art.

72. Se derimod Schw. Z. G. Art. 741: Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhaltes nach Verhältnis ihrer Interessen.

73. Om Udgifterne til fælles Vandværk U. f. R. 1935. 380.

74. Jfr. foran S. 71.

75. Herunder Købere, der har betinget Adkomst, U. f. R. 1930. 413.

enhver Tid værende Ejer for Restancer fra tidligere Ejeres Tid.⁷⁶ Under tiden bestemmes det, at der for Vederlagsydelsen gives Ejeren af den tjenende Ejendom Panteret i den herskende Ejendom, og Aftale herom møder ingen Hindring i Lovgivningen, da de her omhandlede Grundbyrder ikke omfattes af Loven af 28. September 1918.⁷⁷ Virkningen af en saadan Aftale maa være, at den servitutforpligtede, naar Aftalen er lyst paa den tjenende Ejendoms Blad i Tingbogen, kan søge Dækning for resterende Vederlagsydelser efter Rettens Prioritetsstilling.⁷⁸ Tillige bliver det, naar Panteret er forbeholdt, klart, at Afgifter kan indtales til Inddrivelse i Ejendommen hos Erhververe af denne, selv om de vedrører en Tidsperiode, der ligger forud for Overtagelsen.⁷⁹ Uden Vedtagelse af Panteret kan det ikke antages, at Erhververe af den herskende Ejendom behøver at taale Søgmaal til Dækning af Restancer fra Tiden forud for Erhvervelsen til Fyldestgørelse i Ejendommen. Restancer kan ej heller kræves dækket ved Tvangsauktion forud for senere stiftede Panterrettigheder, naar Panteret for Restancerne ikke er særskilt indrømmet.⁸⁰

76. U. f. R. 1903 B. 195.

77. Jfr. foran S. 72.

78. Bestemmelsen i Frd. 12. Marts 1790 om Tab af Fortrinsret ved Henstand ud over et Aar fra Forfaldsdagen var ikke anvendelig paa Grundbyrdeydelser, U. f. R. 1867. 86, 1929. 398. Den tilsvarende Bestemmelse i T. L. § 40, 4. Stk., omfatter Rente og lignende Ydelser. Om Vejafgifter m. v. falder under lignende Ydelser er vel tvivlsomt. Vinding Kruses Forslag til T. L. indeholdt kun en Regel om Renter, og i Motiverne til Regeringens Forslag siges det blot, at man opretholder den gældende Regel, Rigsdagstidende 1925-26, Till. A. Sp. 4604. Under lignende Ydelser falder først og fremmest Administrationsgebyr og andre tilsvarende Ydelser, der erlægges ved Siden af Rente. Reale Grunde taler ret stærkt for at anvende Regelen paa Grundbyrdeydelser, der forfalder med visse Mellemrum, og ikke som f. Eks. Anlægsbidrag til Vej eller Kloak, der fordeles over et vist Aaremaal, har Karakter af Afdrag paa en skyldig Kapital. For Anvendelsen af T. L. § 40, 4. Stk., E. R. S. 1696, hvor Lovteksten gengives med Udeladelse af Ordet »lignende«.

79. U. f. R. 1903 B. 195.

80. U. f. R. 1937. 368, V. L. T. 1937. 20, jfr. J. U. 1871. 333. Det er ikke rigtigt, naar Vinding Kruse i E. R. S. 1690 ff. Noten udtaler, at man næppe forbinder nogen klar Mening med det Udtryk, at en Grundbyrde er sikret ved Pant. Der siges hermed utvivlsomt til de i Teksten omhandlede Virkninger. Kun hvis enhver »gensidig Grundbyrde« uden Aftale var udstyret med den fulde tinglige Beskyttelse, eller hvis Lovgivningen indeholdt Hindring for en Aftale, der udvider Beskyttelsen, vilde det som anført af Vinding Kruse

Medens den servitutforpligtede vel kan overdrage Retten til enkelte Vederlagsydelse til andre, vil han næppe kunne overdrage sin Ret for al Fremtid eller forbeholde sig den ved Ejendommens Salg, hvorved Retten vilde faa Karakter af ensidig Grundbyrde. Paahviler der ham positive Forpligtelser, f. Eks. til Vedligeholdelse af Vej, vilde Adskillelsen af Ret og Pligt desuden vanskeliggøre Opfyldelsen af Forpligtelserne.⁸¹ Ved Vedligeholdelsespligtens Overgang til Køberen af en fast Ejendom medfølger Retten til Vejbidrag derfor uden særlig Aftale.⁸² Ved en Vejs Overtagelse som offentlig bortfalder Vejejerens Vedligeholdelsespligt og dermed ogsaa Retten til Vejbidrag, og det er uforeneligt med Kommunens ubetingede Pligt til at vedligeholde de offentlige Veje, at den betinger sig Transport paa Retten til Vejbidrag som Betingelse for Vejens Overtagelse.⁸³

Dersom Servituthaveren ikke opfylder sin Forpligtelse til Erlæggelse af Vederlaget, maa det ikke sjældent antages, at Modparten kan ophæve Aftalen. I mange Forhold — ikke mindst ved Vejrettigheder — er dette udelukket ved Lovgivningen eller dog uheldigt. Er der indrømmet den afgiftsberettigede Panteret i den herskende Ejendom, vil den servitutforpligtede i Regelen være tilstrækkelig sikret, saa at Ophævelse af Aftalen først bør kunne ske efter forgæves Retsforfølgning. I andre Tilfælde maa der til Ophævelse af Servitutaftalen kræves et meget graverende Forhold.

være uden Betydning, om Byrden udtrykkelig siges at være sikret ved Pant. Ingen af disse Forudsætninger holder imidlertid Stik, jfr. ogsaa O. K. Magnussen i U. f. R. 1936. B. 322.

81. U. f. R. 1871. 1087.

82. U. f. R. 1900. 885.

83. U. f. R. 1916. 668. Derimod antager Poul Andersen i U. f. R. 1934 B. 24, at Kommunen som Grundsælger kan betinge sig Vejafgift, der skal vedvare efter Vejens Overtagelse som offentlig, og han kritiserer Dommen i U. f. R. 1928. 581, der uden for Referatet i Ugeskriftet udtrykker Tvivl herom. Det er vel rigtigt, som af Poul Andersen anført, at Aftale om en Afgift som den nævnte, ikke kan anfægtes ud fra Synspunktet om Magtfordrejning af finansielle Grunde. Det maa derimod være stridende mod Grundbyrdeloven, om en Afgift, der udgør Vederlag for Vedligeholdelse og Benyttelse af Vejen gives saa vid en Udstrækning. Efter Vejens Overtagelse som offentlig er Brugen hjemlet ved Lovgivningens almindelige Regler, og Afgiften faar Karakteren af ensidig Grundbyrde. Tilsvarende gælder Bemærkningerne l. c. S. 27 Noten om Muligheden for ved Overenskomst med den private Vejejer at træffe udtrykkelig Aftale om, at Vejafgiften kan overføres til Kommunen. Da Dommen i U. f. R. 1916. 668 er ældre end Grundbyrdeloven, er den deri udtrykte Forudsætning uden Betydning.

Hvis den servitutforpligtede forsømmer at opfylde sine Forpligtelser f. Eks. ved ikke at vedligeholde Vej, vil Servituthaveren kunne kræve Erstatning. Er han paa Grund af Modpartens Forhold slet ikke i Stand til at udøve Servituten, maa han ogsaa kunne nægte at erlægge de periodiske Ydelser, saa længe Hindringen varer. En blot delvis Hindring, der bestaar i, at Vejejerer lader Vejen henligge i uforsvarlig Tilstand, giver derimod ikke Føje til helt at undlade at udrede Afgiften, ligesom der ved Vejafgifter i Regelen ikke heller vil kunne være tilstrækkeligt Grundlag for at fastsætte et forholdsmæssigt Afslag,⁸⁴ medmindre den vejberettigede selv har afholdt Udgifter til Istandsættelsen, som han ikke fordrer eller ikke er berettiget til at fordrer godtgjort af Vejejerer.⁸⁵

I de senere Aar er det blevet mere og mere almindeligt at paalægge Parcelkøbere at indtræde i en Lodsejerforening,⁸⁶ der overtager Vedligeholdelse af Veje, Kloaker og andre Fællesanliggende og kan opkræve Bidrag til disse Formaale saavel som til Foreningens Administration.

Indholdet af de Servitutter, der paalægges i Henhold til Lov, skal ikke underkastes nogen nærmere Undersøgelse paa dette Sted, men herom maa i det hele henvises til Fremstillinger af Bygningsret, Landboret m. v. Kun med Hensyn til de private Vejrettigheder, der stiftes i Henhold til Loven af 1938, og som staar de private Servitutter nær, skal det understreges, at Retten ligesom andre private Vejrettigheder, maa kunne antage Karakter af Ret til al Slags Færdsel eller have en begrænset Karakter. For at undgaa senere Uenighed, om hvad der er tilsigtet ved den afsagte Dom eller Landvæsenskommissionskendelse og for at præcisere Erstatningsgrundlaget, bør Færdselsrettens Rækkevidde bringes klart paa det rene i Parternes Paastande.

84. U. f. R. 1893. 1104, 1903 B. 195, 1913. 862, 1916. 115.

85. U. f. R. 1895. 790. Angaaende Spørgsmaalet om Vejejerer har foretaget de som Betingelse for Afgiften fastsatte Anlæg U. f. R. 1903 B. 195, 1904 B. 15.

86. Se om saadanne Foreningers Retsforhold U. f. R. 1930. 413, 481, 1937. 433, 1940. 376, 549, 1941. 181, V. L. T. 1941. 185.

KAPITEL XII

SERVITUTTERS HAANDHÆVELSE

Retsmidler imod Servitutoverskridelse.

Dersom der paa den tjenende Ejendom af Ejeren, Brugeren eller andre foretages Anlæg eller træffes andre Foranstaltninger, der strider imod Servituthaverens Ret, vil denne normalt ved Søgmaal kunne forlange den servitutmæssige Tilstand retableret. Sag herom skal anlægges ved den faste Ejendoms Værneting, Rpl. § 240, 1. Stk. Sag vil kunne rejses af enhver, der som Ejer, Bruger eller Panthaver mener sig berettiget til at gøre Servitutten gældende. Men en f. Eks. af Brugeren opnaaet Dom vil ikke være bindende i Forhold til Ejeren. Herved maa de almindelige Regler om Dommes res judicata Virkning tages i Betragtning. Er det Brugeren eller en Trediemand, der har lagt Hindringer i Vejen for Servititudøvelsen, maa Søgsmålet kunne rettes saavel imod den umiddelbart handlende som imod Ejendommens Ejer, der ikke blot er forpligtet til at taale Servitutbrugen, men har en selvstændig Forpligtelse til at drage Omsorg for, at der ikke lægges Servituthaveren Hindringer i Vejen for Udøvelsen af Servitutten. Ligesom Ejeren vil kunne tilpligtes at genopføre et af Brugeren ulovligt nedrevet Hegn, maa han — selv om han principielt ikke er ansvarlig for Brugeren — ogsaa kunne tilpligtes at fjerne servitutstridige Anlæg anbragt af Brugeren eller andre. Undertiden vil en Doms Gennemtvingelse fordrø, at der opnaas Dom baade over Bruger og Ejer.¹ At Ejeren ikke har tinglyst Adkomst eller kun betinget Adkomst, udelukker ikke, at Sagen anlægges mod ham, men Dommen er da ikke bindende over for henholdsvis Skødehaver og Sælger. En Dom vil dog ikke blot indeholde bindende Afgørelse for den, over hvem den er opnaaet, men ogsaa for dennes Successorer; for at Dommen skal forbinde senere Erhververe af

1. Jfr. Torp S. 520.

Ret over den tjenende Ejendom, der i god Tro erhverver en imod Dommen stridende Ret, maa det yderligere kræves, at Dommen er tinglyst, jfr. T. L. § 1.

I mange Tilfælde navnlig ved Bebyggelse af servitutstridig Karakter vil en Retablering af lovlige Tilstande paa den tjenende Ejendom medføre Ulempe og Bekostning, der langt overstiger Værdien af den Interesse, som Servituthaveren har i Retableringen. For at undgaa unødigt Værdispild kan der derfor være Grund til i et vist Omfang at tillade Bibeholdelse af den servitutstridige Tilstand og i Stedet paalægge Erstatning.² Naturligvis bør man — som det stærkt er understreget af Vinding Kruse³ — ikke ved Afvejelsen alene tage Hensyn til Parternes økonomiske Interesser, men ogsaa til æstetiske Værdier og Affektionsværdi, der ikke giver sig Udtryk i Omsætningsværdier. Almindelige Retshaandhævelseshensyn taler ogsaa for at give Kravet om Restitution Medhold i betydelig Udstrækning navnlig i Tilfælde, hvor Servututkrænkelsen er foretaget i ond Tro.

I Praxis er Paastand om Frifindelse for Kravet om Tilvejebringelse af lovlige Tilstande ofte blevet afvist, undertiden under Henviisning til, at den byggende har været i ond Tro, eller til, at han forud er advaret om, at der vil blive skredet ind.⁴ I en enkelt Dom udtales det, at der ikke haves Hjemmel i Lovgivningen til at fritage en Person, der har bygget uden Fortov imod Nabogrunden, for at lovliggøre Bygningen imod at udrede Erstatning til Ejeren.⁵ Hvor den servitutberettigede trods Anledning dertil undlader at rejse Indsigelse imod Opførelsen af det servitutstridige Anlæg, vil han miste Retten til at paatale Servitutkrænkelsen.⁶ Hvis rimelige Interesser slet ikke berøres ved den servitutstridige Bebyggelse, er det særlig klart, at en Tilbageførelse til lovlige Tilstande ikke kan kræves.⁷ Iøvrigt skal man vogte sig for af de trufne Afgørelser at ville udlede for skarpe Synspunkter. Afgørelsen maa i det enkelte Tilfælde træffes efter et Skøn over samtlige Sagens Omstændigheder.

For allerede tilføjet Skade ved servitutstridige Handlinger vil den

2. Herimod Torp S. 518.

3. E. R. S. 1982 f.

4. U. f. R. 1925. 326, 1925. 571.

5. U. f. R. 1885. 1148, jfr. 1908. 619, men derimod U. f. R. 1893. 1110 og Overrettens Dom i U. f. R. 1912. 780, der imidlertid ændredes ved Højesterets Dom i U. f. R. 1913. 550.

6. Jfr. U. f. R. 1913. 804 smh. med U. f. R. 1915. 126.

7. Jfr. U. f. R. 1885. 558.

servitutberettigede kunne fordre Erstatning af den handlende, saafremt almindelige Ansvarsbetingelser er til Stede; skyldes Servitutkrænkelsen ikke Ejeren eller nogen, som Ejeren er ansvarlig for, vil han desuagtet kunne kræve Erstatning af Ejeren for den særlige Skade, der maatte være sket som Følge af, at Ejeren skønt dertil opfordret ikke har foretaget rimelige Skridt til at bringe Servitutkrænkelsen til Ophør. Tilsvarende maa gælde, hvor Ejeren f. Eks. har opfordret Brugeren til at lægge Hindringer i Vejen for Servitutudøvelsen. Det Ejeren som saadan paahvilende Ansvar for fremtidig Skade bortfalder ved Ejendommens Afhændelse og overgaar uden særlig Aftale paa Køberen, herunder ogsaa Køberen ifølge betinget Skøde, naar han har overtaget Besiddelsen af Ejendommen. Erstatningskravet maa helt eller delvis kunne fortabes i Overensstemmelse med almindelige Erstatningsgrundsætninger, dersom den servitutberettigede ved Undladelse af at skride ind ad Rettens Vej har været medvirkende til Tabets Indtræden.⁸

Er en utinglyst Servitut bortfaldet i Medfør af T. L. § 1, kan Servitutten naturligvis ikke gøres gældende efter sit Indhold over for den godtroende Erhverver af Ret over den tjenende Ejendom. Om den tidligere Ejer, som er ansvarlig for Ekstinktionen, kan dømmes til at skaffe den berettigede Adgang til Servitutudøvelsen, vil bero paa Omstændighederne. Hvis det ikke staar i hans Magt at skaffe den tabte Servitutret igen, eller Erhververen stiller saadanne Krav, at en umiddelbar Opfyldelse af Servitutforpligtelsen vilde forudsætte en urimelig Opofrelse fra Overdragerens Side, vil en Dom til Opfyldelse ikke kunne faas, men den berettigede maa være henvist til at søge Erstatning.⁹

Søgsmal til Anerkendelse af Servitutretten vil ordentligvis blive anlagt imod Ejeren af den tjenende Ejendom og maa anlægges imod ham, dersom Dommen skal tjene som Grundlag for Servitutts Tinglysning som Hæftelse paa den tjenende Ejendom. Søgsmålet maa iøvrigt kunne anlægges imod enhver, over for hvem Servutthaveren har fornøden retlig Interesse i at faa Rettens Eksistens og Udstrækning fastslaaet, og Anerkendelsessøgsmal f. Eks. mod Ejeren af den tjenende Ejendom maa kunne forenes med Søgsmal over for Brugeren for at faa denne tilpligtet at ophøre med Hindringer for Servitutudøvelsen.

Under Forudsætning af, at de almindelige Betingelser herfor er til Stede, vil truende Servitutkrænkelser kunne imødegaaes ved Føgedforbud.

8. U. f. R. 1915. 126.

9. Jfr. herved U. f. R. 1930. 198; se iøvrigt U. f. R. 1910. 307, 1911. 872.

Til at hindre Servitutkrænkelser ved Magt vil den servitutberettigede kun være berettiget inden for de Grænser, der er afstukne for Nødværgeretten. Hvis Servituthaveren iøvrigt anvender Magt mod Person for at afværge Krænkelser af hans Ret, vil det være at anse som Selvtægt, hvis ikke højere Straf er forskyldt. I hvilket Omfang Servituthaveren, der uden Magtanvendelse over for Person fjerner Hindringer for Servitutudøvelsen, er skyldig i ulovlig Selvtægt, er omtvistet. § 294 i Straffeloven af 15. April 1930 fastsætter Straf for den, som ulovligt tager sig selv til Rette, og en tilsvarende Straffebestemmelse indeholdtes i § 116 i Straffeloven af 10. Februar 1866. Da kun den, som »ulovligt« over Selvtægt, straffes, maa Lovligheden af Selvtægt afgøres ud fra Regler, der ligger uden for Straffeloven.

I saa Henseende vil vore ældre Forfattere lægge Hovedvægten paa de objektive Forhold.¹⁰ Bestaar Servituttens i udvidet Raadighedsret paa egen Ejendom, vil den servitutberettigede trods Indsigelse straffrit kunne træffe alle de med Servituttens Udøvelse forbundne Foranstaltninger. Drejer Striden sig om Udøvelse af en Raadighed umiddelbart over fremmed Ejendom, kan den servitutberettigede hverken hindre Borttagelsen af Servitutindretninger eller egenmægtigt fjerne Hindringer for den paastaade Servitutrets Gennemførelse, som er anbragte af den tjenende Ejendoms Ejer. Paa den anden Side antager Torp dog, at Ejeren af den Ejendom, hvorover Servitutudøvelsen finder Sted, paa sin Side gør sig skyldig i Selvtægt, dersom han egenmægtigt bortfjerner een Gang anbragte Servitutindretninger.¹¹

Imod denne Opfattelse har Vinding Kruse vendt sig med Styrke, idet han med Støtte i Retspraksis stærkt understreger den materielle berettigedes Beføjelse til selv at sætte sin Ret igennem, hvad enten Sagen drejer sig om Servitutudøvelse eller andet.¹² Hvis det kan ske uden Anvendelse af Magt imod Person, skal den servitutberettigede kunne træffe de fornødne Foranstaltninger til Gennemførelse af sin Ret, herunder ogsaa fjerne Hindringer for Udøvelsen, der er anbragt af den tjenende Ejendoms Ejer. Viser det sig imidlertid, at han ikke har en Ser-

10. Aagesen, Den danske Formueret, 1881 S. 457 ff., Matzen S. 430 f., Torp S. 516 ff.

11. Se herved Dommen i U. f. R. 1872. 1039. En Ejer, der spærrede Naboens Vej over sin Ejendom, anset for Selvtægt, idet han var uberettiget til saaledes at forandre den gennem en lang Aarrække bestaaende Tilstand, medens Naboen frifandtes for Tiltale for Nedbrydning; Spørgsmaalet om Berettigelsen til Vej afgjordes ikke ved Dommen.

12. E. R. S. 724 ff., særligt om Servitutstridigheder S. 736 ff.

vitutret af den Karakter, som han mente, anses han for sin egenmægtige Fremfærd med Straf for ulovlig Selvtægt. Den samme Betragtning anvendes over for Ejeren af den tjenende Ejendom. Lægger han uberettigede Hindringer i Vejen for Servitutudøvelse, er han skyldig i ulovlig Selvtægt, hvorimod Underkendelse af Servitutretten ubetinget medfører Frifindelse for Selvtægt, naar der ikke er Tale om Magtanvendelse imod Person.

Uagtet Vinding Kruses Opfattelse har adskillig Støtte i Praxis,¹³ synes en Anvendelse af Bestemmelsen om Straf for Selvtægt paa den angivne Maade dog kun i ringe Grad at give Raaderum for de Rets-hensyn, der maa ligge til Grund for en Straffebestemmelse, der belægger Selvtægt med Straf, og den stemmer kun daarligt med Ordlyden i Strfl. § 294. »Ingen maa tage sig selv ret, men een hver skal tale og deele sig til Rette«, hedder det allerede i D. L. 1-1-3; men Vinding Kruses Opfattelse medfører netop, at man maa tage sig selv til Rette. Er det først den efterfølgende Proces, der afgør, om det er den, der postulerer Servitutret, der er skyldig i Selvtægt, eller det er den, der lægger Hindringer i Vejen for Servitutudøvelsen, taber Bestemmelsen en væsentlig Del af sin præventive Betydning, ikke mindst fordi enhver af Parterne vil være lige fast overbevist om at have Retten paa sin Side og derfor ikke paa Forhaand vil kunne erkende sin Selvtægtsbrøde. Straffen synes da ikke at være en Straf for Selvtægt, men en Straf for ikke at have kunnet indse sin Mangel paa Berettigelse. Ud fra dette Synspunkt er det naturligvis konsekvent, naar nogle Domme frifinder for Straf for Selvtægt under Henvisning til Partens gode Tro med Hensyn til sin Berettigelse, hvorved imidlertid Selvtægtsstraffens Betydning yderligere forflygtiges.¹⁴

-
13. Navnlig ved Domme, der frifinder for Selvtægt i Anledning af Fjernelsen af Hindringer for lovlig Servitutudøvelse, U. f. R. 1873. 353, 439, 1897. 175, 1115, 1903 A. 110, jfr. 1918. 367, jfr. dog efter Omstændighederne U. f. R. 1901. 732, og fra ældre Tid J. U. 1857. 791, sammenholdt med Domme, der dømmer for uberettiget Fjernelse af Hindringer J. U. 1857. 865, U. f. R. 1884. 249, samt Domme, der dømmer Ejeren for den uberettigede Anbringelse af Hindringer U. f. R. 1898. 907, 1909. 440, 1917. 227, jfr. U. f. R. 1892. 900, men frifinder for berettiget Afspærring J. U. 1859. 630, 1865. 117, U. f. R. 1901. 42.
 14. U. f. R. 1877. 1144, jfr. Overrettens Dom i U. f. R. 1884. 702, der af andre Grunde ændredes ved H. R., U. f. R. 1885. 904, 1889. 219, 1890. 129, jfr. ogsaa U. f. R. 1876. 460: »ikke findes tilstrækkelig Føje til at anse Indstævnte med Bøder for - - Selvtægt.« Sagen angik Overskridelse af Ret til Mergelgravning. Saaledes ogsaa U. f. R. 1887. 1044 om Ejers uberettigede Afspærring af Vej.

Straffen for Selvtægt kunde sikkert uden væsentligt Afbræk for Rets-sikkerheden ophæves, og Forslag herom fremkom da ogsaa under Ud-arbejdelsen af Forarbejderne til den gældende Straffelov. Ringe Vægt forekommer det mig dog at have, naar det gøres gældende, at der ikke er Føje til at belægge en ellers straffri Handling med Straf, fordi den foretages i Selvtægtsøjemed; naturligvis kan det siges, at den, der f. Eks. af Drillelyst bemægtiger sig en andens Ting, ikke har den Und-skyldning som den, der tager den, fordi han mener, den er hans. Drille-rier spiller imidlertid en saa lille Rolle for det praktiske Retsliv, at man kan se bort derfra, hvorimod Selvtægten hyppigt giver Anledning til Trakasserier. Kriminalpolitiske Grunde kan derfor tale for en særlig Kriminalisering af Selvtægt. Skal man imidlertid kunne opnaa det til-sigtede Øjemed med Straffebestemmelsen i Strfl. § 294, synes det ønske-ligt, om Praxis vilde tage mere Hensyn til det objektive Raadigheds-forhold, end man hidtil har gjort.

Servitutter, der er paalagt ved Lovgivningen, vil i betydelig Ud-strækning kunne haandhæves ved Straf.

KAPITEL XIII

SERVITUTTERS OPHØR

De private Servitutter vil kunne ophæves og forandres ved Aftale mellem den servitutforpligtede og den eller de servitutberettigede. Undtagelse fra denne Regel gøres ved Bestemmelsen i § 4, 2. Stk., i Bygge- lov for København, hvorefter bestaaende Byggeservitutter hverken kan ophæves eller forandres uden Magistratens Godkendelse. Da denne Bestemmelse ikke saa meget tilsigter at værne den servitutberettigede som at sikre den fortsatte Bestaaen af den Magistraten ved samme Bestemmelse tillagte Ret til at haandhæve Byggeservitутten, synes det dog tvivlsomt, om en Aftale mellem de private om Servituttens Bortfald skal kunne anses for ganske ugyldig. Bestemmelsens Formaal kan næppe være til Hinder for, at den private paataleberettigede for sit Vedkommende giver Afkald paa sin Paataleret, idet dette dog ikke kan berøre Magistratens Paataleret, og Servitутten derfor heller ikke kan udslettes af Tingbogen uden Magistratens Samtykke.

For visse andre Servitutters Vedkommende kunde der være Grund til at gaa videre og sikre Servituttens Bestaaen imod Aftale mellem private. Dette gælder navnlig om private Vejrettigheder, naar den Vej, ad hvilken Færdselsret haves, er eneste Adgangsvej til en Parcel. En saadan Vej burde kun kunne bringes til Ophør med Matrikulsmyndighedernes Godkendelse. Et Sidestykke til en saadan Regel findes i svensk Ret i Regelen om, at de for Landbruget saa vigtige Græsnings- og Skovbrugsservitutter i Almindelighed kun kan ophæves med Rettens Godkendelse.¹

Til Aftalen om en Servituts Ophævelse eller Forandring kræves ikke iagttaget nogen Form. Aftalen kan derfor ogsaa foreligge stiltiende,

1. Undén II S. 107 ff.

f. Eks. hvor en Lodsejer tiltræder en Retningsplan for Udlæg af Veje i Anledning af Udstykning og Bebyggelse, og den bestaaende Vej ikke findes optaget paa Planen. Fremdeles vil et stiltiende Samtykke til Servituttens Forandring foreligge, hvor der f. Eks. om et Byggeprojekt har været ført Forhandling med den servitutberettigede, der har stillet visse Krav, der dog ikke bringer Projektet fuldt ud i Overensstemmelse med Servitutforpligtelserne.² Naturligvis maa det stiltiende Afkald stedse fortolkes snævert, saaledes at Servitutretten kun anses for ophørt i det Omfang, hvori dens fortsatte Bestaaen ikke med Rimelighed kan forenes med den berettigedes Handlemaade.

Naar det antages, at en Servitut kan stiftes ved Passivitet, maa det saa meget mere antages, at Retten kan bortfalde ved den servitutberettigedes Undladelse af at udøve sin Paataleret over for Foranstaltninger, der i god Tro er truffet i Strid med Servituten.³ Betingelsen for at tillægge Passiviteten Betydning maa være, at den servitutberettigede har været klar over, at trufne Foranstaltninger var stridende imod hans Ret; endvidere, at han efter samtlige foreliggende Forhold burde have forhindret eller standset Udførelsen. Særligt Hensyn maa herved tages til den Bekostning og Ulempe, som en Retablering af servitutmæssige Tilstande paa den tjenende Ejendom vil medføre for den servitutforpligtede. Er den servitutforpligtede i ond Tro, vil han ordentligvis være forpligtet til at bringe Servitutkrænkelsen til Ophør. Dog synes en Passivitet over for aabenlys Servitutkrænkelse ogsaa i dette Tilfælde at kunne medføre, at Lovliggørelseskravet bortfalder, medens Ejeren sikkert maa bevare sin Ret til at kræve Erstatning.⁴

Dersom den vejberettigede uden Indsigelse finder sig i, at Ejeren af den tjenende Ejendom nedlægger Vejen og anviser anden Vej, vil Passivitetsvirkningen medføre, at den vejberettigede i Regelen vil have afskaaret sig fra at gøre Retten til den gamle Vej gældende.⁵ Hvis den

2. U. f. R. 1913. 804.

3. Saaledes allerede Algreen-Ussing S. 223 f., J. E. Larsen S. 458 f., der vil fingere et stiltiende Samtykke fra den berettigede; se derimod Torp S. 523, Matzen S. 440. At Passivitet over for Opførelsen af en servitutstridig Staldbygning medførte, at Servituthaveren ikke var berettiget til at paatale Opførelsen, antoges ved Dommen i U. f. R. 1913. 804, jfr. herved U. f. R. 1915. 126. Ved Dommen i U. f. R. 1938. 111 ansaas Passiviteten over for tidligere stedfundne Servitutkrænkelser endog som medvirkende Grund til at tilstede yderligere servitutstridig Bebyggelse.

4. Jfr. iøvrigt foran i Kap. XII.

5. J. U. V. 401, jfr. dog U. f. R. 1876. 153.

nye Vej ikke er anvist den vejberettigede, men Ejeren af den tjenende Ejendom dog finder sig i, at den vejberettigede benytter anden Vej over hans Ejendom, kan han ikke efter tyve Aars Forløb gøre gældende, at den oprindelige Vejret er gaaet tabt ved Frihedshævd, medens en ny Ret ikke er stiftet, fordi dertil vilde kræves Alderstidsbrug. Vejretten vil da blot være forandret i Indhold.⁶ Hvis imidlertid den servitutforpligtede samtidig med at forhindre den Brug, som hidtil lovligt har kunnet udøves, tilkendegiver den berettigede, at han kun indtil videre eller for ham personlig tillader anden Brug til Erstatning, er den nye Ret knyttet til de angivne Begrænsninger.⁷

Medens hver enkelt servitutberettiget vil kunne give Afkald paa Servitutretten for sit Vedkommende, vil der til en fuldt ud virksom Ophevelse eller Ændring af Servitutten kræves Samtykke fra alle paa taleberettigede. Hvis flere Ejendomme i Forening er berettiget ifølge Servitutten, vil dennes Indhold ikke blive forandret ved et Afkald fra enkelte af de berettigede, hvis Servitutten alene er af negativt Indhold. Aftalen vil dog kunne have Betydning ved senere at lette Forhandlinger om Servitutstens fuldstændige Bortfald.

Paataleret ifølge en Servitut tilkommer foruden Ejeren af den herskende Ejendom i vid Udstrækning saavel Brugere som Panthavere.⁸ Der kunde derfor være Grund til ogsaa at kræve deres Samtykke til Aftale om Servitutstens Forandring eller Ophør. I Tinglysningslovens § 11, 1. Stk., bestemmes det imidlertid, at Udslettelse eller Forandring af en Ret over en tjenende Ejendom kun kræver Samtykke fra Ejeren af den herskende Ejendom, medmindre andre i Ejendommen berettigede har ladet en særlig Erklæring tinglyse paa den tjenende Ejendom om, at deres Samtykke skal indhentes til Udslettelsen eller Forandringen. Denne Bestemmelse har rent umiddelbart kun Henblik paa Tinglysningslovens af Erklæring om Udslettelse og Forandring og afgør ikke Spørgsmaalet, hvorvidt Aftalen er gyldig mellem Parterne.⁹ Givet er det, at Bestemmelsen ikke vedrører det materielretlige Forhold mellem Ejeren af den herskende Ejendom og Panthavere og Brugere. Er Afkaldet givet i Strid med disses Ret, berøver § 11 dem hverken den Ret til Erstatning, som Opgivelsen af Servitutretten maatte kunne begrunde, eller

6. U. f. R. 1904 B. 375, 1939. 252.

7. Saaledes maa Afgørelsen i V. L. T. 1941. 138 angaaende Retten til at benytte et Vaskehus i en Naboejendom rettelig forstaas.

8. Jfr. foran S. 205 f.

9. Jfr. foran S. 168 f.

Adgangen til at paaberaabe sig andre Misligholdelsesfølger. Derimod synes Bestemmelsen at maatte paavirke det materielle Forhold mellem Ejeren af den tjenende og den herskende Ejendom i den Forstand, at Aftalen om Forandring eller Ophør mellem dem er gyldig, selv om Samtykke ikke er indhentet fra Indehaverne af begrænsede Rettigheder, der ikke har ladet tinglyse Erklæring efter § 11. Hvis denne Bestemmelses Virkning alene var at fritage Dommeren for at prøve, om fornødent Samtykke var indhentet, vilde Regelen ikke have nogen hel- dig Virkning; Ejeren af den tjenende Ejendom maatte dog foretage en Prøvelse af, om Brugeres og Panthaveres Samtykke skulde indhentes. Hans Stilling vilde da blot blive forringet ved Bestemmelsen i § 11, idet Tinglysningen ikke vilde værne ham mod Indsigelse fra Panthavere og Brugere; han vil næppe kunne paaberaabe sig T. L. § 27, da han ikke sjældent vil have vidst, at Ejendommen var udlejet, og han stedse maa regne med, at den herskende Ejendom er pantsat, og at Servitutretten uden særlig Aftale omfattes af Panteretten. § 11 faar kun den tilsigtede Virkning, naar det antages, at Ejeren af den herskende Ejendom ikke blot over for Tinglysningsvæsenet, men ogsaa over for Ejeren af den tjenende Ejendom er legitimeret til at opgive Servitutrettigheder helt eller delvis.

Medens det almindelige er, at en Servitutforpligtelse er stedseva- rende, kan den være indgaaet paa Tid og ophører da naturligvis ved Tidsfristens Udløb. Herunder hører det, at en Servitut er personlig paa en saadan Maade, at den ikke kan overdrages til andre eller falde i Arv. Den bortfalder da ved den berettigedes Død. Paa tilsvarende Maade kan en betinget Servitut bortfalde i Henhold til Aftalens Bestemmelser. En Følge af Servitutrettens vedvarende Karakter er det imidlertid, at der i Almindelighed ikke kan blive Tale om Servitutforholdets Ophør ved Opsigelse. Kun forsaavidt en Tilegnelsesservitut er indrømmet mod et bestemt, regelmæssigt forfaldende Vederlag eller en bestemt Sum efter Kvantum af de tilegnede Genstande, antager Vinding Kruse en Formodning for, at Opsigelse kan finde Sted med et rimeligt Varsel.¹⁰ Til Fordel for denne Opfattelse anføres, at Grænsen mellem en saadan Tilegnelsesservitut og en Brugsret er flydende, hvilket ogsaa i et enkelt Tilfælde støttes af en Dom.¹¹ Denne Dom angik imidlertid en Ret til mod Betaling at tage Rullesten, en Ret, som ved Dommer antoges at være en overdragelig, personlig Servitut. For en reel Servitut synes

10. E. R. S. 516 f.

11. U. f. R. 1907. 673.

Formodningen snarest at være for, at den er baaret af en perpetua causa, som maa udelukke Opsigelse fra den servitutforpligtedes Side. Derimod synes det rimeligt at tilstede den servitutberettigede ved Opsigelse at fri sig for den fremtidige Udredelse af Servitutvederlaget. Denne Opsigelse kan imidlertid ikke være begrænset til Tilegnelses-servitutter.¹² Saafremt imidlertid Servituttens udøves af flere Servitut-havere, eller Servitutindretningen tillige benyttes af den tjenende Ejendoms Ejer, vil det bero paa Omstændighederne, om den enkelte alene for sit Vedkommende kan trække sig tilbage fra Forholdet og unddrage sig Andel i Vedligeholdelse m. v. Ikke uvæsentlig Betydning har Spørgs-maalet om Opsigelse af Retsforholdet med Hensyn til private Veje, der ved Udstykning er forblevet i Grundsælgerens Eje, saaledes at han har paataget sig at vedligeholde Vejen imod at oppebære Vejbidrag. Vej-ejeren vil da kunne være interesseret i at bringe sit Forhold til Vejen til Ophør ved at overlade Vedligeholdelsen til Lodsejerne imod, at han paa sin Side giver Afkald paa Vejbidraget. For at tilstede Vejejeren at trække sig tilbage taler Ulemperne ved, at Vejejeren under stigende Priser og med øgede Krav til Vedligeholdelsen, der i Regelen vil følge med stigende Bebyggelse, fortsat skal være bundet til at afholde Ud-giften til Vedligeholdelse imod et fast Vederlag. Flere Afgørelser har dog fastholdt Vejejeren ved hans Forpligtelse.¹³ En særlig Adgang til ved Reguleringskommissionens Beslutning at faa afløst Vedligeholdel-sespligten er hjemlet ved § 14, 4. Stk., i den københavnske Byggelov med Hensyn til de paa Gadefortegnelsen optagne Gader.

De ved Aftale stiftede Servitutter kan bortfalde paa Grund af bri-stende Forudsætninger eller Forholdenes Forandring.¹⁴ Ud fra et legisla-

12. Ved Dommen i U. f. R. 1870. 703 støttes Resultatet ogsaa paa, at Overens-komsten ikke var læst som Hæftelse paa den herskende Ejendom, hvilket imidlertid ikke bør være afgørende.

13. U. f. R. 1915. 248, 1927. 261, jfr. T. f. R. 1927. 285, men derimod efter Omstæn-dighederne U. f. R. 1921. 225, jfr. T. f. R. 1921. 277. Hvor der i en længere Aarrække ikke var opkrævet Vejbidrag eller stillet Krav om Vedligehol-delsen, er det antaget, at Retsforholdet var ophørt ved stiltiende Aftale, U. f. R. 1919. 382.

14. Uden her at komme nærmere ind paa Teorien om bristende Forudsætning-er skal jeg anføre, at den herskende Opfattelse ikke vinder i Klarhed ved at kendetegne alle Spørgsmaal om Virkningen af forandrede Forhold i Tiden efter Kontraktsindgaaelsen som Spørgsmaal om Virkningen af, at Forudsætninger for Aftalen er bristede. Bortset fra Tilfælde, hvor den ene Part i Kontraktsforholdet gik ud fra en bestemt Forestilling, og hvor Mod-parten indsaa eller burde indse dette, synes Parternes Forestillinger ved

tivt Synspunkt synes det rimeligt at aabne en ret vid Adgang til Servitutters Bortfald paa Grund af forandrede Forhold. Servitutrettens raison d'être er som tidligere fremhævet den, at den faste Ejendoms Nytte øges, derved at en Del af Raadighedsretten over Ejendommen udstykkes fra Ejendomsretten. I det Øjeblik, hvor Servituten ikke mere bidrager til at forhøje Ejendommens samlede Nyttevirkning, føles Ejendomsindskrænkningen af Ejeren som et snærende Baand; saavel Samfundets som Ejerens Interesse taler da med ikke ringe Styrke for at aabne en Adgang til Servitutforholdets Opløsning.

Det anførte Hensyn ligger til Grund for Bestemmelserne i Schw. Z. G. § 736, Abs. 2, og i den svenske Servitutlovs § 7.¹⁵ Dersom den berettigedes Interesse i Servitutens Opretholdelse er af forholdsvis ringe Betydning, kan Servituten helt eller delvis afløses mod Erstatning.¹⁶ Saavel svensk, norsk, tysk, svejtsisk som fransk Ret¹⁷ aabner derhos Adgang til under visse nærmere Betingelser at kræve Servitutens Udøvelse forlagt af Hensyn til den tjenende Ejendoms Ejer, alt naturligvis under Forudsætning af, at denne vil udrede Omkostningerne ved Flytningen.¹⁸ Naar det tages i Betragtning, at Adgang til at stifte stedsevarende Servitutter ifølge dansk Ret er særlig vid, maa der være en vis Formodning for, at Trangen til Regler om utidssvarende Servitutters Forandring og Ophør her snarest maa være større end i fremmed Ret.

I Mangel af udtrykkelige Lovbestemmelser,¹⁹ der giver Domstolene Hjemmel for at fastsætte Erstatning og nærmere udforme Ændringerne efter Hensigtsmæssighedshensyn, kan man efter dansk Ret i Almindelig-

Kontraktsindgaaelsen at maatte være irrelevante, og de Virkninger, der indtræder som Følge af forandrede Omstændigheder efter Kontraktsafslutningen, er blot Virkninger af Forandringen. Selv de objektive Forudsætningsteorier er præget af Reaktionen mod en for vidtgaaende Lære om *clausula rebus sic stantibus* i Forbindelse med en Kontraktsfortolkning, som vilde presse Kontraktens fulde Indhold ud af Parternes Vilje.

15. Undén II S. 385.

16. En tilsvarende almindelig Regel er ikke optaget i B. G. B., men ved Bestemmelse for de enkelte Lande kan der gives Regler om Afløsning, Staudinger S. 859 f.

17. Svensk Servitutlovs § 5, norsk Lov af 14. Dec. 1917, Gjelsvik S. 512 f., B. G. B. § 1023, Schw. Z. G. Art. 742, C. c. Art. 703.

18. En for svensk Ret ejendommelig Form for Afløsning af Servitut er »utbrytning« af Ret til Fiskeri, skogsfång, mulbete m. v., hvorved den servitutberettigede faar Vederlag for Servitutretten i Jord fra den tjenende Ejendom, Undén II S. 378 ff.

19. Se dog om Ekspropriation af Byggeservitutter nfr. S. 259.

hed ikke naa videre end til Antagelse af Servitutters fuldstændige eller delvise Ophør ved Bortfald af Interessen i Opretholdelsen hos den servitutberettigede. I fremmed Ret udledes Bortfaldet i slige Tilfælde af Kravet om utilitas fundo, der ikke blot er en Forudsætning for Servitutrettens Stiftelse, men ogsaa for dens fortsatte Bestaaen.²⁰ For saa vidt angaar de kontraktlige Servitutter vil det for dansk Rets Vedkommende være tilstrækkeligt at paaberaabe sig Synspunktet: bristende Forudsætninger. Bortfaldet maa dog ogsaa kunne ramme de Servitutter, der er stiftet ved Hævd, og forsaavidt som man ikke vil antage, at Interessens Bortfald er en alment virkende Bortfaldsgrund for Rettigheder, foreligger der en i Samfundshensyn grundet, særlig Ophørsgrund for Servitutter.

For at den manglende Interesse i Servitutrettens Udøvelse skal kunne bevirke, at Servitutten anses for bortfaldet, maa det naturligvis kræves, at Interessen definitivt er bortfaldet. En midlertidigt manglende Interesse vil end ikke kunne berettigede en blot midlertidig servitutstridig Tilstand. Naar der ikke aabnes Adgang til Erstatning til den berettigede, maa man imidlertid være streng. Den Omstændighed, at Servitutten under de nuværende Forhold synes urimelig, er ikke tilstrækkelig, naar Servitutten dog har mærkbar Betydning for den berettigede. Naturligvis skal Hensyn ikke tages alene til økonomiske Interesser; at imidlertid Domstolene skulde være uberettigede til at skønne over, om æstetiske eller andre saakaldte sjælelige Interesser kræver Servitutts Opretholdelse, er en Anskuelse, der ikke bør vinde Tilslutning.²¹ En saadan Opfattelse aabner Vejen for Chicane.

Som Eksempel paa Servitutters Ophør ifølge den her nævnte Regel kan det nævnes, at Servitutter, hvorefter der paa visse Arealer kun maa opføres Villaer, vil kunne bortfalde, dersom Kvarteret skifter Karakter paa en saadan Maade, at Servitutts Overholdelse er uden Betydning for den paataleberettigede.²² Denne Betingelse indtræder naturligvis lettest med Hensyn til paataleberettigede, hvis Grunde ligger i nogen Afstand fra den Grund, som Sagen angaar.²³ At den paataleberettigede selv har foretaget eller taalt servitutstridig Bebyggelse, vil være

20. Udtrykkelig Forskrift om, at en Servitutret ved Dom kan erklæres bortfaldet paa Grund af manglende Interesse, findes i svensk Servitutlovs § 7, Undén II S. 384 f., og i Schw. Z. G. Art. 736, Abs. 1.

21. Saaledes Noter til E. R. S. 115.

22. Jfr. herved U. f. R. 1939. 390.

23. Jfr. herved U. f. R. 1936. 94, jfr. Noter til E. R. S. 91, U. f. R. 1938. 370.

et Indicium imod ham, men medfører ikke uden videre, at han mister sin Paataleret.²⁴ Alt i alt synes Domstolene utilbøjelige til at antage, at Bebyggelsesservitutter bortfalder som Følge af Forandringer i det omliggende Kvarter eller i Byggeskikken.²⁵

Selv om det ikke udtrykkelig er sagt, vil en Servitut ifølge de kontraktlige Forhold, som forelaa ved Stiftelsen, kunne anses saaledes knyttet til en bestemt Interesse hos den servitutberettigede, at den bortfalder med denne Interesse; hvis f. Eks. en Husejer opnaar Tilladelse til at foretage Afstivning af en brøstfældig Bygning paa Naboens Grund, bør den derved stiftede Servitut normalt bortfalde med Nedrivningen af den brøstfældige Bygning. Selv om det maaske kunde betale sig for den servitutberettigede ogsaa at støtte den nye Bygning paa Nabogrunden, bør Servituttens undertiden fortolkes indskrænkende.²⁶ Omvendt kan Servitutdeklarationen efter Omstændighederne undergives en udvidende Fortolkning, saaledes at man tillader Ombytning af Servitutindretninger, uagtet Tilladelsen gaar ud paa Bevaring af bestaaende Indretninger.²⁷

Hvis Servitutudøvelsen bliver umuliggjort ved Begivenheder, der ikke kan tilregnes Ejeren af den tjenende Ejendom som Brud paa Servitutforpligtelsen, bortfalder Servitutretten,²⁸ ligesom en Umulighed af Servituttens Udøvelse i dens fulde Udstrækning vil kunne bevirke en Indskrænkning i Retten. Dette er uden videre klart, hvor den tidligere Tilstand ikke lader sig retablere, f. Eks. fordi den Del af Ejendommen, hvor Servituttens kan udøves, er skyllet bort af Havet. Selv om det er muligt at føre Ejendommen tilbage til en Tilstand, hvor Retten atter kan

24. U. f. R. 1909. 954, 1936. 94, jfr. U. f. R. 1931. 439.

25. U. f. R. 1902 A. 715, 1915. 31, 1935. 840, 1148; de to sidstnævnte Afgørelser angik Tilfælde, hvor det var paastaet, at den almindelige Tendens til Overgang til mindre Beboelseslejligheder maatte kunne medføre Tilsidesættelse af Servitut om en vis Mindstestørrelse for Beboelseslejligheder.

26. Jfr. herved f. Eks. U. f. R. 1876. 194. Ikke antaget, at Forbehold af Vejret ved et kongeligt Skøde kun tilsigtede at sikre Adgang til en Staten tilhørende Sø, og Vejretten bortfaldt derfor ikke ved Søens Afhændelse. I denne Forbindelse kan nævnes U. f. R. 1937. 39. Ved Salg af Grunde i København havde Kommunen betinget sig, at Arealerne kun maatte anvendes i Overensstemmelse med den erhvervende Byggeforenings Formaal at tilvejebringe billige Arbejderboliger. Herom fandt ingen Tinglysning Sted, og det antoges, at Vilkaaret kun angik den første Bebyggelse.

27. Jfr. herved U. f. R. 1873. 302, en Ret til »bestandig at beholde« de Vinduer og Aabninger, »der for Tiden findes«, gav Beføjelse til Genanbringelse af Vinduer efter den oprindelige Bygningens Nedbrydning.

28. Algreen-Ussing S. 225 ff., Torp S. 521 f., C. c. Art. 703, jfr. Art. 704.

udøves, kan man ikke ubetinget stille Krav herom. Afgørelsen maa bero paa, hvad man med Rimelighed kan fordre af Ejeren af den tjenende Ejendom. Hvis en Servitut, som f. Eks. servitus tigni immittendi er knyttet til en Bygning, der nedbrænder, vil Servituthaveren ikke kunne fordre Genopbygning af Ejendommen og i Regelen ikke engang, at Bygningen, hvis den genopføres, skal anbringes saaledes, at Servitutudøvelsen kan fortsættes. Lige saa lidt kan det fordres, at den forpligtede foretager anden Afstivning eller udreder Bekostningen derved. Hvis imidlertid uforandret Genopførelse finder Sted, vil Servitutretten træde i Kraft igen, og den servitutberettigede vil sikkert kunne fordre, at Genopførelsen ikke chicanøst sker paa en Maade, der er uforenelig med den fortsatte Servitutudøvelse.

Undertiden vil der, naar en Servituts Udøvelse paa den i Aftalen forudsatte Maade ikke kan finde Sted, være Grund til at give Servitutten et forandret Indhold. Forudsætningen maa dog i Regelen være, at Forandringen ikke væsentlig forøger Byrden paa den tjenende Ejendom. Hvis Færdsel ad en bestaaende Vej er umuliggjort ved en Naturbegivenhed, vil den vejberettigede ikke have Krav paa Færdsel over den tilbageblevne Ejendom.²⁹

En den servitutforpligtede frigørende Umulighed vil ofte foreligge, selv om Umuligheden i større eller mindre Omfang kan tilregnes Ejeren af den tjenende Ejendom. Hvis en Tørveskærsret bortfalder, fordi der ikke findes mere tjenlig Tørvejord, vil den servitutberettigede ikke kunne kræve Erstatning, fordi Ejeren's Brug i Overensstemmelse med Forudsætningerne for Servitutaftalen har været medvirkende til Udtømmningen. At der til en Bygning er knyttet en Servitutret, vil ikke ubetinget udelukke Ejeren af den tjenende Ejendom fra at nedrive Bygningen, hvorved Servitutten bortfalder.³⁰ Saavel i Tilfælde af fuldstændig Nedrivning som ved Forandring, maa Afgørelsen bero paa en rimelig Afvejelse af, hvilken Hensyntagen til Servituthaverens Interesser der med Rimelighed kan forlanges.

29. Se derimod om et Tilfælde, hvor Ejeren af den tjenende Ejendom var Skyld i, at Vejarealet var inddraget under Naboejendommen U. f. R. 1867. 495. I denne Forbindelse kan ogsaa nævnes U. f. R. 1938. 111. Da der ud for en Ejendom, paa hvilken der hvilede Behæftelser i Henseende til Etageantal, skete en Niveauforskydning paa den til Ejendommen stødende Vej i Anledning af Opførelsen af en Jernbaneviadukt, maatte Bebyggelseshøjden efter Omstændighederne, herunder at den nærmeste paataleberettigede ikke protesterede, regnes fra Vejens Niveau.

30. Jfr. Torp S. 522.

At en Servitut paa Grund af Lovgivningens Bestemmelser bliver mere tyngende end forudsat ved Stiftelsen, vil i Regelen ikke kunne bevirke dens Bortfald. En Deklaration om Afgivelsen af Jord til Vej ansaas saaledes ikke for bortfaldet, fordi Bebyggelse var umuliggjort ved senere Lovgivning.³¹ Dommen støtter Resultatet paa, at det ikke havde været kendeligt for vedkommende Kommunalbestyrelse, at Ejerne havde villet gøre deres Forpligtelse afhængig af, at Grunden uanset Forandringer i Lovgivningen skulde kunne bebygges paa en bestemt Maade. Denne Udtryksmaade kan iøvrigt føre til en urimelig Indsnævring i Forudsætningssynspunktets Anvendelse. Dette Synspunkt skal netop lempe Løftegiverens Pligt i kommende Situationer, der har været upaaregnelige ved Kontraktsindgaaelsen.

Det fordrer ingen særlig Begrundelse, at ogsaa de ved Hævd stiftede Servitutter bortfalder, hvor Udøvelsen uden den forpligtedes Medvirkning bliver umulig. At de tilsyneladende saa stive Hævdsregler ikke er fremmede for Synspunktet bristende Forudsætninger, bliver imidlertid klart, hvis det antages, at ogsaa en Umulighed, som er hidført af den forpligtede, kan være Bortfaldsgrund. Ogsaa en ved Hævd erhvervet jus tigni immittendi bør kunne bortfalde ved Nedrivning af den Bygning, hvorover Retten haves. Den Omstændighed, at der ikke kan paa-vises nogen Aftale til Grund for Retten, maa imidlertid bevirke, at der ved Forudsætningssynspunktets Anvendelse paa Hævdsservitutter kun bliver Tale om typiske Forandrings- og Bortfaldsgrunde; for individuelle Forudsætninger kan der i hvert Fald kun blive Plads, hvor der oplyses en Aftale forud for den vundne Hævd som Rettens oprindelige Grundlag.

Hvor Servitutaftalen misligholdes af Ejeren af den tjenende eller den herskende Ejendom, kan der opstaa Spørgsmaal om Aftalens Ophævelse eventuelt i Forbindelse med Erstatningskrav fra den krænkede Parts Side. Lovgivningen yder intet Bidrag til Spørgsmaalets Besvarelse, og almindelige Kontraktssynspunkter maa derfor være afgørende. En væsentlig Misligholdelse af Servitutaftalen vil derfor efter Omstændighederne kunne medføre Ophævelse af den. Servitutforholdets særegne Natur medfører dog, at Ophævelsen maa holdes inden for meget snævre Grænser. Servituten maa formodes at være særlig begrundet i Ejendommens Beskaffenhed, og en Ophævelse af bestaaende Servitutter vil ofte medføre indgribende Virkninger for Ejeren af den herskende Ejendom.

31. U. f. R. 1898. 552.

For dette Resultat taler ogsaa den Omstændighed, at det ikke sjældent vil være umuligt paa Grundlag af de ved Servitutens Stiftelse foreliggende Omstændigheder at afgøre, under hvilken Form den servitutforpligtede skal tilbagegive ydet Vederlag ved Ophævelsen, f. Eks. hvor Servituten er stiftet som Led i en mere omfattende Aftale. Tilbagegivelse af det modtagne Vederlag kan derhos ved meget gamle Servitutter ikke antages at staa i rimeligt Forhold til Servitutrettens Betydning.

Man tør vel derfra opstille den Hovedregel, at en Ophævelse kun kan finde Sted, naar den forurettede Part ikke ad Rettens Vej har kunnet opnaa, at Aftalen respekteres af den anden Part. Det anførte gælder formentlig i lige Grad, hvad enten Misligholdelsen bestaar i Undladelse af at udrede Servitutvederlaget, f. Eks. Vejbidrag, i Overskridelse af Servitutbeføjelsen eller i Hindringer for Udøvelse af Servituten.

Dersom Retten til Servitutvederlaget ophører som Følge af Udslettelse paa Tvangsauktion, eller paa Grund af manglende Tinglysning, bortfalder Servituten naturligvis herved.³²

Medens Aftale er en almindelig anerkendt Ophørsgrund for Servitutter, er Lovgivningernes Stilling til Spørgsmaalet om Ophør ved Frihedshævd eller ved Ikke-Udøvelse gennem et længere Tidsrum meget varierende. Ifølge Code civil kan Servitutter bortfalde ved *non-usage* i 30 Aar; Regelen modificeres dog derved, at Perioden ved *servitudes continuées* regnes fra Foretagelsen af Handlinger, der strider mod Servitutretten.³³ I engelsk Ret bortfalder Servitutter ved »*implied release*«, dersom Servituten ikke udøves, og dette kan tages som et Udtryk for »*abandonnement*«, men da uden Iagttagelse af nogen Tidsfrist. Kan Ikke-Udøvelsen ikke anses som *abandonnement*, er den blotte Ikke-Udøvelse ikke tilstrækkelig til at hidføre Ophøret.³⁴ I tysk Ret, hvor Servituthævd kun kan vindes i Overensstemmelse med Grundbogen, gælder almindeligt, at Retten til at kræve Fjernelse af Hindringer for Servitutudøvelsen forældes i Løbet af 30 Aar, altsaa ved en Art af Frihedshævd.³⁵ I norsk Ret fortolkes Bestemmelsen i Norske Lovs 5-5-4, der stemmer med D. L. 5-5-2, i Overensstemmelse med den almindelige Forstaaelse af denne Bestemmelse i dansk Teori og Praksis. Bestemmelsen

32. Om hvorvidt Retten til Vejafgift kan gøres gældende, fordi Erhververen fremdeles bruger Vejen, se U. f. R. 1873. 262. Om den servitutberettigedes Adgang til paa Grund af Misligholdelse med Vejvedligeholdelse at tilbageholde Vejbidrag, se foran S. 231.

33. C. c. Art. 706-08.

34. Gale S. 463 ff.

35. B. G. B. § 1028, jfr. Staudinger S. 866 f.

antages derfor kun at hjemle Servitutters Bortfald ved egentlig Frihedshævd, der betegnes som »*mothevd*«. Imidlertid antages det i Norge, at Bestemmelsen i Norske Lovs 5-5-4 maa suppleres med en videregaaende Regel om »*frihevd*« støttet paa Lovens 5-7-13, en Bestemmelse, der ganske svarer til D. L. 5-7-13. Kernen i »*frihevd*« er, at Ejeren i Hævdstid raader over sin Ejendom uden Kendskab til og uden Hensyntagen til bestaaende Rettigheder, men om Regelens nærmere Udstrækning hersker megen Usikkerhed.³⁶

I dansk Retsliteratur har det stedse været antaget, at Bestemmelsen i D. L. 5-5-2 ikke blot hjemler, at Servitutter kan stiftes ved Hævd, men tillige, at de kan bortfalde ved Frihedshævd, hvor Ejeren af den tjennende Ejendom gennem Hævdstid har raadet over sin Ejendom paa en Maade, hvormed Servitutts fortsatte Udøvelse vilde være uforenelig.³⁷ En Vejret bortfalder saaledes, dersom Ejeren i tyve Aar har holdt Vejen spærret, men ikke blot fordi den vejberettigede i 20 Aar ikke har befaret Vejen. Den almindelige Hjemmel for Frihedshævd er D. L. 5-5-2, der ogsaa maa omfatte Hævd paa den af Ejeren udøvede Brug. Undtagelsesvis vil der dog ogsaa kunne blive Tale om Frihedshævd ved Alderstidsbrug, hvor Ejeren har udøvet en intermitterende Brug af et Areal, f. Eks. til Græsning og Højbjergning, som ikke kan forenes med Servitutbrugen.³⁸

Hvornaar den udøvende Raadighed er en saadan, at dens fortsatte Bestaaen vilde være uforenelig med Servitutts Udøvelse, kan undertiden være tvivlsomt; ganske klar er Sagen, hvis Servitutts Udøvelse ligefrem er umuliggjort, f. Eks. hvis en Brønd, som Naboen har Ret til at benytte, er blevet overbygget. Er et Areal, hvorover en anden har Ret til Færdsel, lagt under Ploven og inddraget under Dyrkning, er Færdsel vel ikke umuliggjort; Retten falder dog bort ved Frihedshævd, hvis Færdselen ikke har været udøvet uanset Opdyrkningen. At der over en Vej anbringes Led, vil ikke bringe en Færdselsret til fuldstændigt Ophør, men ved Hævd kan der naturligvis vindes Ret til at bibeholde Leddet. Hvis dette imidlertid jævnlig, men dog ikke altid har været holdt aflaaet, maa det sikkert betragtes som en saadan Hindring for Færdselen, at Servitutten kan bortfalde ved ordinær Hævd.³⁹ En Brug, der ikke er stridende mod Servitutten, vil ikke give Anledning til Fri-

36. Gjelsvik S. 402 ff., Arnholm i T. f. R. 1931. 302 ff.

37. Algreen-Ussing S. 206 ff., Gram S. 484 ff., Matzen S. 443 ff., Torp S. 526 ff.

38. U. f. R. 1925. 156.

39. Se dog Schl. III 191.

hedshævd; f. Eks. er det ikke til Hinder for Bevaringen af en Servitut, der gaar ud paa Ret til Grusgravning og Afgravning af Ler til Teglværksbrug, at Jorden er inddraget under Opdyrkning, idet saadan Anvendelse hyppigt forudsættes, indtil Servitutten udøves paa det paagældende Areal.⁴⁰

Omtvistet er det, hvorvidt der foreligger en tilstrækkelig Frihedsbrug, hvor en synbar Servitut ikke er udnyttet, og den Servitutten tjenende Indretning igennem Hævdstid ikke blot har været ubenyttet, men ogsaa har været i ubrugbar Stand, f. Eks. hvis en Brønd er sunket sammen. Paa den ene Side er det gjort gældende, at der herved er opstaaet en Tilstand, paa hvilken der vil kunne vindes Hævd.⁴¹ Paa den anden Side er det anført, at der efter D. L. ikke kan vindes Hævd paa en Tilstand, men alene paa en Brug.⁴² Naar det antages, at en Ikke-Brug af usynbare Servitutter ikke medfører Servitutts Bortfald, synes den sidst refererede Anskuelse at maatte foretrækkes, da Servitutindretningens fortsatte Forbliven snarest virker som en fortsat Tilkendegivelse af Servitutrettens Bestaaen, og da det efter den herskende Opfattelse ikke medfører Servitutts Bortfald, at der er gaaet over 20 Aar fra Stiftelsen, uden at Servitutretten endnu er udøvet. Derimod synes en ligefrem Bortfjernelse af Servitutindretninger af den tjenende Ejendoms Ejer at fremtræde som en Raadighed over Ejendommen, med hvis Bestaaen Servitutten ikke kan forenes, selv om Ejeren ikke iøvrigt udnytter Fjernelsen til praktiske Øjemed.⁴³

Iøvrigt kan der med Hensyn til de nærmere Betingelser for Frihedshævd for den herskende Opfattelses Vedkommende henvises til Fremstillingen af Betingelserne for Servituthævd, idet det her anførte maa komme analogt til Anvendelse paa Frihedshævden. Dog synes det utvivlsomt, at Frihedshævd kan vindes ganske uden Hensyn til, om den hævde er i god eller ond Tro.⁴⁴

40. J. U. 1872. 235.

41. E. R. S. 567 Noten, jfr. H. R. T. 1860. 755.

42. Matzen S. 445 ff., Torp S. 529.

43. Matzen S. 445, men herimod Torp S. 530; Algreen-Ussing S. 215 f., og Gram S. 485 antager, at Hævd i Regelen vindes, naar Servitutindretningen er fjernet, selv om Fjernelsen er foretaget af den berettigede. Se iøvrigt om Ejers Bortfjernelse af Grubekedel fra Vaskerum, der ikke benyttedes som saadant, V. L. T. 1941. 138; Dommen er maaske ikke afgørende, da Paastanden gik ud paa Benyttelse af et nyt, et andet Sted indrettet Vaskerum, hvortil i hvert Fald ingen Ret var erhvervet.

44. Jfr. Troels G. Jørgensen i T. f. R. 1932. 394 f.

Imod den almindelige Lære om Frihedshævd har Vinding Kruse gjort gældende, at den berettigedes Ikke-Brug af Servituten igennem ordinær Hævdstid skal være tilstrækkelig til Frihedshævd.⁴⁵ Denne Opfattelse har dog meget lidt for sig. I en ældre Højesteretsdom,⁴⁶ statueres det, at en Vejret ikke kunde anses for bortfaldet, da det ikke var godtgjort, at Vejen i Hævdstid ikke havde været benyttet af den vejberettigede; der bør dog ikke indlægges for meget i denne Dom, allerede fordi Ejendommens Ejer paaberaabte sig egentlig Frihedshævd; han paastod nemlig, at Vejen var aflagt, og førte Vidner paa, at Vejen havde været spærret af to Diger. I samtlige de Domme, hvor Frihedshævd har været paaberaabt, har der saaledes været Spørgsmaal om Frihedsbrug, og dette er i Regelen fremhævet i Domsbegrundelsen.⁴⁷ Vinding Kruses Opfattelse lader sig vanskeligt forene med Ordene i D. L. 5-5-2, hvorefter Brug er Genstand for Hævd, og en Gennemførelse af Læren vilde næppe føre til heldige Resultater. Adskillige Servitutter paalægges med Henblik paa en fjernere Fremtid, f. Eks. med Henblik paa en planlagt Udstykning. Saadanne Servitutter bør ikke bortfalde, fordi Udstykningen udskydes. Dersom en Lod, hvortil Ejeren har Ret til Færdsel ad en Andenmand tilhørende Vej, ikke bruges i Hævdstid, vilde det kunne medføre et betænkeligt Afbræk i Ejeren Ret, hvis hans Ret til Adgangsvej til Parcellen nu skulde være forspildt.⁴⁸ Det samme er Tilfældet, dersom Grunden til, at en Vej ikke er benyttet, er, at Ejeren igennem en vis Periode har haft Tilladelse til at bruge anden og lettere Vej, men denne Tilladelse er taget tilbage.

Teorien om Servitutters Bortfald ved Ikke-Udøvelse alene volder ogsaa paa anden Maade Vanskeligheder. Det antages almindeligt, at Servitutter ikke blot kan bortfalde, men ogsaa indskrænkes ved Frihedshævd. Konsekvent gennemført vil Læren føre til en Indskrænkning af en lang Række Servitutter. Hvis der er betinget Vej til al Slags Færdsel, skulde den servitutberettigede desuagtet kun kunne udøve Færdsel

45. E. R. S. 565 f.

46. Schl. II. 486.

47. Se om Frihedshævd Domme i J. U. II. 876, 1872. 250, U. f. R. 1872. 235, 1917. 866, 1925. 156. Ved en Underretsdom fra den nyeste Tid fulgtes Vinding Kruses Lære, idet det antoges, at Retten til Brug af et Vaskehus var bortfaldet ved Ikke-Udøvelse i 20 Aar; Landsretten paaberaabte sig derimod Frihedsbrug, V. L. T. 1941. 138.

48. Jfr. det i U. f. R. 1932. 39 omhandlede Retstilfælde, hvor Ejeren af en Villa grund ikke havde tilset Grunden i Hævdstid.

i det Omfang, hvori det er sket i Hævdstid, idet Retten iøvrigt har ligget ubenyttet. Hvis der uden Begrænsning er givet Ret til at bygge i Skellet, skulde efter tyve Aars Forløb Retten være begrænset til det Byggeri, der allerede har fundet Sted o. s. v. Disse Konsekvenser er der dog næppe nogen, der vil drage; i fransk Ret, hvor det udtrykkelig er foreskrevet, at trediveaarig Ikke-Brug ogsaa øver Indflydelse paa »le mode de la servitude«, har man i Praxis i et vist Omfang maattet se bort fra den blotte *non-usage* og kræve, at den skyldes en *obstacle matériel*, altsaa Frihedsbrug.⁴⁹ Det anførte viser imidlertid, at Vinding Kruses Lære ikke kan finde Anvendelse paa den delvise Frihedshævd. Her maa i hvert Fald kræves saadan Brug, som er uforenelig med Servitutens fortsatte Udøvelse i Overensstemmelse med Rettens Indhold.

Selv om Teorien i sin Almindelighed ikke maatte vinde Tilslutning, antager Vinding Kruse, at Tilegnelsesservitutter maa kunne bortfalde ved Ikke-Udøvelse i 20 Aar; til Støtte herfor henvises alene til Analogien af, hvad der efter rigtig Opfattelse maa antages om Grundbyrder. For Grundbyrders Vedkommende er det imidlertid fast Praxis, at de kun bortfalder ved Ikke-Erlæggelse i Alderstid; denne Praxis skal imidlertid ikke stemme med Opfattelsen i Tiden efter Danske Lov, hvorved henvises til en Landstingsdom fra 1686.⁵⁰ Ved denne Dom frifindes Korsør Bymænd for at svare Korntiende til Kongen, Kirken og Præsten, bl. a. grundet paa Lovens 5-5-1, smh. med 5-5-2, da den nævnte Tiende ikke var dem afkrævet i 44, 50, ja 60 Aar. Selv om Dommens Henvisning til Lovens Hævdsregler i nogen Grad støtter Opfattelsen, har man dog tillige, forøvrigt i Overensstemmelse med Tidens hyppige Kumulation af Argumenter, fremhævet den Tidsperiode, som udgør Alderstid; Afgørelsen har saa meget mindre Vægt, som der netop i Tiden efter Danske Lov herskede Usikkerhed over for Begrebet Alderstid.⁵¹ Usikkerheden gav Anledning til, at der ved Frd. af 29. Januar 1770 blev givet en autentisk Forklaring paa, hvad der forstaas ved Alderstid. Det siges heri for J. L.'s Vedkommende, at Alderstid ikke er 30 Aar, men længere end den menneskelige Erindring rækker. Over for senere fast Praxis udgør den paaberaabte Dom for spinkelt et Grundlag til den Antagelse, at Loven skulde have forandret Reglerne om Stiftelse, For-

49. Planiol S. 930.

50. Schjøttz, Fra Sjællandsfars Landsting, 1875 S. 18.

51. Se saaledes Fra Sjællandsfars Landsting S. 48: Alderstidshævd antaget bl. a. i Henhold til Udsagn af Vidner, der kunde mindes 20, 30, ja 50 Aar tilbage i Tiden.

andring og Ophør af Grundbyrder, hvor Alderstid fra gammel Tid har været afgørende. Ved Ordet Brug i D. L. 5-5-2 ledes Tanken ikke heller hen paa saadanne Byrder.

Analogien fra Grundbyrder leder derfor højest til den Antagelse, at Tilegnelsesservitutter foruden ved Frihedshævd bortfalder ved Ikke-Udøvelse i Alderstid, hvilket maaske ogsaa kan antages om andre positive Servitutter.⁵² Fra et legislativt Synspunkt synes der ikke heller at være Grund til at give Tilegnelsesservitutter en Særstilling; at den berettigede først ud i Fremtiden, f. Eks. naar et planlagt Teglværk anlægges, og den berettigedes egen Grund er afgravet for Ler, faar Brug for Servitutudøvelsen, kan lige saa vel foreligge for Tilegnelsesservitutter.⁵³

Et gammelt Stridsspørgsmaal er det, hvorvidt en Servitut bortfalder ved, at den herskende og den tjenende Ejendom kommer paa samme Haand. I Romerretten antoges det, at Konfusion af denne Art maatte bevirke Servituttens Bortfald. *Nemini res sua servit jure servitutis, sed prodest jure domini*. Denne Regel antages ogsaa i moderne fransk⁵⁴ og engelsk Ret.⁵⁵ I Tyskland⁵⁶ og Svejts⁵⁷ opstilles den modsatte Regel. Det er her slaaet fast, at Servituten alene bortfalder, dersom Ejeren lader den udslette i Grundbogen. I svensk Ret bliver som Hovedregel baade indtegnede og uindtegnede Servitutter bestaaende uanset Konfusion.⁵⁸ For dansk Rets Vedkommende er ingen Regel udtrykt i Lovgivningen, men den almindelige Anskuelse gaar ud paa, at en Ser-

52. Algreen-Ussing S. 219 f., Gram S. 486, men herimod Torp S. 527 f. I dansk Praksis er Spørgsmaalet ikke afgjort. I Norge er det derimod statueret, at en Servitutret ikke er bortfaldet ved Ikke-Benyttelse i Alderstid, Gjelsvik S. 410.

53. Til Spørgsmaalet om Servitutters Bortfald ved Ikke-Udøvelse kan ogsaa henvises til Forudsætningerne for Meddelelse af fornyet Koncession paa Kulbrydning paa Færøerne i 1932, jfr. Min. T. 1932 S. 157. Den tidligere Koncessionshaver støttede dels sin Ret paa en i 1895 indgaaet Overenskomst med de paagældende Lodsejere, dels paa tidligere i 1894 og 1901 meddelt Koncession af Staten. Da Kulbrydningen ophørte i 1904, udløb Koncessionen 5 Aar senere. Da imidlertid nye Interessenter efter mere end tyve Aars Forløb erhvervede Transport paa Retten ifølge Overenskomsten af 1895, fornyedes Koncessionen. Det fremgaar af Koncessionssagens Akter, at Fornyelsen netop var motiveret med, at Rettighederne efter Kontrakten med Lodsejerne ikke var bortfaldet ved Ikke-Udøvelse.

54. C. c. Art. 705, jfr. 637, Baudry-Lacantinerie S. 887, Planiol S. 827 ff.

55. Gale S. 14 f.

56. Staudinger S. 849, Anm. 4.

57. Schw. Z. G. Art. 735.

58. Undén II S. 345 f.

vitut bliver bestaaende uanset Foreningen paa samme Haand.⁵⁹ Dersom imidlertid denne Antagelse skal være mere end blot en Frase, synes Spørgsmaalet at maatte undersøges i de forskellige Relationer, hvori det kan faa Betydning, og for de forskellige Servitutter, tinglyste og utinglyste. For saa vidt angaar Udøvelsen af den Raadighed over den tjenende Ejendom, som hjemles ved Servituttten, er det naturligvis uden Betydning, om den sker ex jure dominii eller ex jure servitutis. Det er Forholdet til Trediemand, som maa blive bestemmende.

For saa vidt som Trediemand f. Eks. som Panthaver eller Bruger har en Ret, der ogsaa udstrækker sig til Servitutretten, ses der naturligvis ingen Grund til, at denne Ret skal gaa tabt ved Konfusionen.⁶⁰ Dette synes imidlertid ikke afgørende for Konstruktionen af Konfusionstilfældet. Trediemands Ret bevirker jo blot, at Konfusionen ikke er fuldstændig, og den kan ikke være til Hinder for at anse Ejerens Ret for bortfaldet. Bevarelsen af Trediemands Ret er kun til Hinder for de mest rigoristiske Konsekvenser af Princippet nemini res sua servit.

Heller ikke Reglerne om Servituttens Videreførelse i Tilfælde af Ejendommenes senere Adskillelse ved Aftale synes at kunne give afgørende Bidrag til Valget af den ene eller den anden Konstruktion. Det er i Regelen dette Spørgsmaal, som Forfatterne har for Øje ved Behandlingen af Spørgsmaalet om Servitutters Bortfald ved Konfusion. Dersom Servituttten ikke er tinglyst, lader der sig ikke opstille nogen almindelig Formodning for eller imod dens fortsatte Bestaaen. Var Servituttten tinglyst, maa den derimod bestaa efter Adskillelsen, medmindre Aftalen giver Holdepunkter for det modsatte, ligesom navnlig Panthavere maa antages uden særlig Aftale at blive delagtige i Servitutretten.⁶¹ Da Resultatet imidlertid har sit Grundlag i Kontraktsfortolkningsregler og derfor ligesaavel kan støttes paa Aftalen, maa den egentlige Prøvesten for Servitutrettens Bestaaen findes dels i Forholdet til ældre Rettighedshavere over den tjenende Ejendom, dels i Forholdet til Kreditorer, der vil søge Fyldestgørelse i den herskende eller den tjenende Ejendom.

I Forhold til ældre Rettighedshavere i den tjenende Ejendom synes det at maatte være den naturlige Regel, at Konfusion ikke bevirker Bortfald af Servitutret, men at denne fortsat bestaar. Har en Pant-haver inden Konfusionen erhvervet sin Ret paa saadanne Vilkaar, at

59. Ørsted Hdb. 4 S. 653, Algreen-Ussing S. 12 ff., 233 ff., Torp S. 532 ff., men dog Matzen S. 436 ff.

60. Jfr. foran S. 84, jfr. 205 f.

61. Jfr. foran S. 83 ff.

han skal respektere Servitutten, ses der ikke tilstrækkelig Grund til, at han paa Grund af Konfusionen skulde kunne lade den pantsatte Ejendom bortsælge ved Tvangsauktion uden Servitutbehæftelsen.

En saadan Regel vilde stemme daarligt overens med den almindelige Antagelse, at Panteret ikke bortfalder ved Konfusion, og den vilde for Realservitutternes Vedkommende tillige komme i Strid med den almindelige Interesse i Bevaring af Servitutrettigheder som et nyttigt, varigt Led i Ejendomsordningen.⁶² For Personalservitutternes Vedkommende har det mindre Betydning, om det i Forhold til Panthaverne antages, at Retten er bortfaldet, hvis Ejeren hæfter personlig for Pantegælden. Panthaveren vil da kunne gøre Udlæg i saavel Servitutret som Ejendom. Hæfter Ejeren ikke personlig, synes Analogien af, hvad der antages om Panterettigheder, dog at maatte medføre, at Retten bevares. Reglerne om Forholdet til ældre Rettighedshavere synes derfor at maatte tale for en Konstruktion, hvorefter Servitutrettigheder, være sig tinglyste eller utinglyste, bliver bestaaende uanset Konfusion.

Heraf følger naturligvis atter, at Servitutter, som efter den herskende og tjenende Ejendoms Adskillelse genopvaagner eller fremdeles bestaar, vil kunne have den samme Prioritet, som de havde inden Foreningen paa samme Haand. Hvis Konfusionen havde bevirket Servitutrettens Bortfald i Forhold til ældre Rettighedshavere, kunde Konsekvensen blive, at Servitutten indgik i Prioritetsordenen efter den almindelige Tidsprioritet ved Adskillelsen.

Mere tvivlsomt er det, hvorledes det forholder sig med Hensyn til de almindelige Kreditorers Stilling efter Konfusionen. Har Ejeren af den tjenende Ejendom haft en personlig Ret f. Eks. til Tørveskær, vil Retten i hvert Fald ikke skulle respekteres ved Udlæg, hvis den ikke er tinglyst, jfr. T. L. § 1. Har Retten været tinglyst, ses der desuagtet ingen almen Interesse i Opretholdelsen af den, naar det ikke skyldes Hensyn til Trediemands Ret. Det naturlige synes da at være, at Konfusionen bevirker, at Udlæg griber Ejendommen uden Behæftelse. En anden Antagelse, f. Eks. hvor Ejeren først har faaet tinglyst Ret til at have en Bygning anbragt paa Grunden, og senere har faaet Skøde paa den, vilde være en ubeføjet Udstykning af Ejerbeføjelserne.

Er Talen om en reel Servitut, stiller Sagen sig anderledes; den utinglyste Servitut maa vel i Regelen ogsaa her vige for Udlæg i den tjenende Ejendom allerede i Medfør af T. L. § 1. For reelle Servitutter, der er tinglyste, eller som i Medfør af T. L. § 52 er gyldige uden Tinglys-

62. Matzen S. 437 f.

ning, vilde det være forbundet med betydelige Ulemper, om Konfusionen kunde medføre, at de bortfaldt i Forhold til udlægssøgende Kreditorer. Ligesom et Udlæg i den tjenende Ejendom derfor synes at maatte respektere Servituttens, selv om det ikke følger af Trediemands Ret over den herskende Ejendom, bør det ogsaa antages, at Udlæg i den herskende Ejendom uden videre omfatter Ret til de til Ejendommen knyttede Servitutter over samme Ejer tilhørende Parceller. Det er umiddelbart indlysende, hvilke uheldige Konsekvenser en modsat Antagelse vilde kunne føre til, f. Eks. med Hensyn til Vejrettigheder.

Hvis imidlertid Ejeren lader Ejerservituttens afløse, maa dette tages som en Opløsning af det mellem Ejendommene bestaaende Servitutforhold. Det samme maa være Tilfældet, hvor han disponerer over Ejendommene paa en Maade, som viser, at han opløser den faktiske Forbindelse mellem Ejendommene, f. Eks. ved at fjerne synbare Indretninger eller nedlægge Vej, ad hvilken Færdsel har fundet Sted. I det sidste Tilfælde ses der næppe Grund til at gøre Undtagelse, fordi Afløsning ikke har fundet Sted; navnlig synes der ikke at være Grund til at tillade Udlægshavere i den herskende Ejendom at fordre Genanlæggelse af nedlagt Vej under Henvisning til, at Vejretten er uaflyst.

Resultatet af det anførte er herefter, at en almindelig Besvarelse af Spørgsmaalet om Servituttens Bestaaen eller Ikke-Bestaaen efter Konfusion ikke kan gives og ikke bør søges. I hvert enkelt Tilfælde, hvor Spørgsmaalet om Servituttens fortsatte Bestaaen faar Betydning, maa det afgøres efter Konfliktens Beskaffenhed, hvilke Retsvirkninger der bør tillægges Konfusionen, uden at konstruktive Hensyn behøver at lægge sig hindrende i Vejen for en Afgørelse ud fra det enkelte Tilfældes Natur.

Analysen af Konfusionstilfældet kaster ogsaa Lys over Karakteren af de Servitutter, som Ejeren selv lader tinglyse paa sin Ejendom, f. Eks. med Henblik paa kommende Udstykning eller til Fordel for en anden ham tilhørende Ejendom. Ved senere Afhændelser af Parceller af Ejendommen eller ved Ejendommens Adskillelse træder en saadan Servitut i fuld Virksomhed. Allerede inden dette Tidspunkt maa Ejerservituttens i Regelen have den Virkning, at Udlægshavere maa respektere den lyste Deklaration. Hvis saaledes Ejeren af to faste Ejendomme lader lyse Vejret for den ene Ejendom over den andens Grund, vilde det være i Strid med almindelige Interesser, om Kreditorerne skulde kunne behandle Lysningen af Vejretten som en blot Forberedelse til Rettens Op-

staaen, og dette vil i ganske særlig Grad gælde, hvor Vejen af Ejeren er blevet indrettet netop med Henblik paa Servitutudøvelsen.

Ved Ekspropriation af den tjenende Ejendom vil de paa Ejendommen hvilende privatretlige Byrder i Almindelighed bortfalde, naar Servituthaveren er særlig varslet til Forretningen, eller Lovgivningen hjemler præklusiv Indkaldelse af alle Vedkommende. I Almindelighed vil Ekspropriationens Formaal kun være fyldestgjort ved Erhvervelsen af Grundarealet i ubehæftet Stand. Om man derfor kan gaa ud fra, at alle Byrder og Behæftelser bortfalder ved Ekspropriationen, medmindre Retten udtrykkelig er opretholdt ved Ekspropriationsforretningen,⁶³ er tvivlsomt. I en Dom fra 1904 udtales det om en Grundbyrde, at den var bortfaldet ved Ekspropriation til Jernbaneanlæg, da det ikke i Forretningen var fastsat, at Afgiften fremdeles skulde hvile paa den eksproprierede Jord.⁶⁴ Mere forsigtigt udtales det i en Dom fra 1909, at en Vejafgift var bortfaldet, da dette maatte anses for tilsigtet ved Ekspropriationsforretningen, da det ikke ved Ekspropriationsforretningen var bestemt, at den skulde vedblive at bestaa, og da selve Beskaffenheden af Hæftelsen ikke heller kunde føre hertil.⁶⁵ Ved en senere Dom⁶⁶ er det antaget, at et ved Landvæsenskommissionskendelse paalagt Kloakbidrag, der efter sin Beskaffenhed lige saa vel kunde paalægges Statsbanernes Ejendom som privat Ejendom, ikke var bortfaldet ved Statsbanernes Overtagelse af Arealet ved Ekspropriation i Medfør af Frd. af 5. Marts 1845.⁶⁷ Hvis ikke Ekspropriationsforretningen indeholder udtrykkelige Bestemmelser om begrænsede Rettigheders Bestaaen eller Bortfald, synes man saaledes at maatte træffe en Afgørelse baade ud fra Formaalet med Ekspropriationen og Hæftelsens Art. Sker en Afstaaelse af et Areal alene, fordi det som Følge af en Byplans Bestemmelser ikke rimeligt vil kunne anvendes til Bebyggelse, synes Ekspropriationsformaalet ikke uden videre at kunne begrunde Bortfald af Ser-

63. Saaledes E. R. S. 229 f. Noten, hvor det tillige antages, at Retten ikke genopvaagner, naar Ejeren benytter sin Indløsningsret efter Frd. af 5. Marts 1845 § 20; se ogsaa U. f. R. 1909 B. 51 ff., 101 ff., 105 ff., 117 ff.; om svensk Ret Hedlund S. 90 ff.

64. U. f. R. 1904 A. 437.

65. U. f. R. 1909. 42.

66. U. f. R. 1930. 784.

67. Af Dommen i U. f. R. 1937. 806 kan næppe sluttes, at Digelagsbidrag altid bortfalder ved Ekspropriation, jfr. dog Noter til E. R. S. 65. Sagen drejede sig om Ekspropriation til Vej, der ikke normalt er bidragspligtigt Areal.

vitutter, der ikke iøvrigt er berørt af Byplanen. Ved Ekspropriation af Arealer til Anlæg af Fyr og Fyrmesterbolig vil det afhænge af Planernes Beskaffenhed, om Ret til Vej over Arealet falder bort.

Naar en Servitutret falder bort som Følge af Ekspropriation af den tjenende Ejendom, har Servituthaveren Ret til Erstatning for den ham tilføjede Skade, selv om den samlede Erstatning til Ejer og Bruger kommer til at overstige Ejendommens Værdi i ubehæftet Stand, fordi Servituthaverens Interesse i Servitutens Bestaaen økonomisk har større Betydning end den Ulempe, den paafører Ejeren af den tjenende Ejendom.⁶⁸ Var den servitutberettigedes Ret ganske prekær, tilkommer der ham ingen Ret til Erstatning i Anledning af Ekspropriationen.⁶⁹ Er Talen om en reel Servitut, maa Erstatningen udbetales til Ejer og Panthavere i den herskende Ejendom i Overensstemmelse med de almindelige Forskrifter i vedkommende Ekspropriationslov; i Mangel af udtrykkelige Bestemmelser i Loven udbetales Erstatningerne til Panthaverne i den Orden, hvori de er prioriterede, medmindre de giver Afkald paa Andel i Ekspropriationssummen. Dersom Servitutten er saa slet prioriteret, at der ikke er opnaaet fuld Dækning til foran prioriterede Rettighedshavere i den tjenende Ejendom, maa Servituthaverens Erstatningskrav vige. I saa Fald maa Servituthaveren holde sig til Ejeren af den faste Ejendom, hvem det maa gaa ud over, at Ejendommen var overbehæftet.⁷⁰ Ved Del-ekspropriation kan det være vanskeligt at afgøre, hvorvidt Servitutretten er saaledes prioriteret, at Servituthaveren har tilstrækkelig Sik-

68. Jfr. herved U. f. R. 1936. 79, Troels G. Jørgensen, Erstatning for Ejendomsafstaaelse, 1905 S. 221 ff. I Domstolspraksis synes Brugerens og Servituthaverens direkte Erstatningskrav dog ikke at være fuldt ud anerkendt. Ved Dommen i U. f. R. 1868. 497 antoges det, at Fæsteren ikke kunde kræve Erstatning af Kommunen i Anledning af Ekspropriation af Jord til offentlig Bivej, men maatte holde sig til Ejeren i Henhold til sin Kontrakt. Da Loven af 20. Aug. 1853 ikke indeholder udtrykkelig Hjemmel for, at Erstatning til Fæsteren udredes gennem Afkortning i Fæsteafgiften, synes Afgørelsen urigtig. Ved Dommen i U. f. R. 1909. 574 laa Sagen saaledes, at en Vejejer ved Forlig for Ekspropriationskommissionen gav Statsbanerne Ret til at nedlægge Spor i Vejen. Dommen synes at gaa ud fra, at kun et af Ejeren ved Forliget taget Forbehold af de vejberettigedes Krav berettigede disse til at rejse Krav imod Statsbanerne.

69. U. f. R. 1921. 366.

70. I Sverige antages det i et saadant Tilfælde, at Servituthaveren maa holde sig til sin Medkontrahent, jfr. Hedlund S. 129 ff. Et andet Resultat maa for dansk Ret antages som Følge af, at Servitutforpligtelserne uden videre gaar over paa Erhververen af den tjenende Ejendom.

kerhed i Ejendommen.⁷¹ Den rimeligste Løsning synes at være at forbigaa Servituthaveren, dersom det ikke med Rimelighed kan antages, at hans Ret vilde blive bestaaende ved Tvangsauktion over den samlede Ejendom.

En Servitut kan ogsaa selvstændigt være Genstand for Ekspropriation, f. Eks. i Tilfælde, hvor en offentlig Vej udlægges over Grund, der tilhører Kommunen, men hvor en anden har Græsningsret. Særskilt Hjemmel for Ekspropriation af Servitutter findes i § 12, 2. Stk., i Lov om Byplaner med Hensyn til private Servitutter, som vel ikke kan anses som bortfaldne i Henhold til Lovens § 10, 2. Stk.,⁷² som uforenelige med de i Byplanen indeholdte Bestemmelser om et Omraades fremtidige Bebyggelse eller Anvendelse, men som det dog er af væsentlig Interesse for det offentlige at raade over af Hensyn til Gennemførelse af en Byplan. Erstatningen udredes i Tilfælde af Ekspropriation af Servitutter ifølge Byplanloven af vedkommende Kommune. For Københavns Vedkommende findes en tilsvarende Adgang til at foretage Ekspropriation af Byggeservitutter, naar det anses for nødvendigt af Hensyn til Bebyggelsens forsvarlige Ordning ifølge Byggeloven for København, jfr. denne Lovs § 38. Finder saadan Ekspropriation Sted, kan Erstatningen helt eller delvis paalignes de Ejendomme, som derved maatte opnaa Mulighed for øget Udnyttelse; iøvrigt udredes Erstatningen af Kommunen.

Bortfald af Servitutter eller Forandring deri vil ogsaa kunne blive Følgen af en Ændring i Lovgivningens Bestemmelser om Grænserne for Raadigheden over fast Ejendom. Naar det f. Eks. i Naturfredningslovens § 30 er bestemt, at Friluftsreklamer uden for Gader, Veje og Pladser i Byer og bymæssige Bebyggelser som Hovedregel er forbudte, har denne Bestemmelse medført Bortfald af Servitutter gaaende ud paa at have anbragt saadanne Reklamer paa fremmed Grund.

Hvis Lovgivningsforanstaltninger vel berører Servitutretten i dens hidtidige Skikkelse, men ikke udelukker, at den opretholdes med blot uvæsentlig forandret Indhold, maa Servitutten kunne fordres opretholdt med de nødvendige Ændringer, medmindre det oplyses, at den servitutforpligtede har lagt afgørende Vægt paa den nøje Afgrænsning af Servituttens Indhold. Saaledes blev det uden Betydning for Retten til at anbringe Højspændingsledninger, at der ved et nyt Stærkstrømsreglement blev givet nye og i visse Retninger strengere Forskrifter om

71. Jfr. Hedlund S. 131 ff.

72. Se herom nfr. S. 262 ff.

Anbringelsen af Anlæg i Nærheden af Højspændingsledningerne.⁷³ Hvis en Ret til at have aabent Afløb ikke kan udøves paa Grund af Sundhedslovgivningens Forskrifter, maa den berettigede efter Omstændighederne kunne nedlægge lukket Afløbsledning.⁷⁴

Den servitutberettigede, der rammes af Lovgivningsindgreb, vil ikke kunne kræve Erstatning af det offentlige i Anledning af Indgrebet. Den, der kontraktlig havde erhvervet en Ret til at opsætte Friluftsreklamer, har saaledes maattet fjerne disse uden Godtgørelse. Hvis der indførtes en Forskrift svarende til Bestemmelsen i Skovlovens § 11, hvorefter der i 10 Aar efter Erhvervelsen af en Skov kun maa hugges, hvad der medgaar til Ejerens og Ejendommens Brug, maatte en saadan Regel sikkert uden Erstatning ramme den, der ved Aftale har opnaaet Ret til at hugge i Skoven. I Norge er der vel for Skovhugstrettigheder afsagt en Højesteretsdom, som gaar imod det antagne. Ved Dommen tilkendtes der den servitutberettigede, der mod Vederlag een Gang for alle havde erhvervet Ret til Skovhugst, Erstatning, da Retten paa Grund af regulerende Lovbestemmelser blev praktisk talt værdiløs.⁷⁵ Dommen kritiseres skarpt af Knoph.⁷⁶ Han siger saaledes: »Fra lovgivningens synspunkt blir det nemlig likegyldig om eiendomsraadigheten er delt eller udelt, når det er tale om at begrense den i utviklingens medfør, og til fremme av almene formål. Om den enkelte eier har adgang til at stykke op retten, bør han ikke i den anledning kunne lægge strengere bånd paa lovgivningsmakten, enn om retten hadde været udelt«.

At man ikke skal tage Hensyn til Servituthaverens Interesse, synes i hvert Fald klart i det Omfang, hvori Servituthaveren kan rette Krav mod Ejeren af den tjenende Ejendom i Anledning af Ophøret. Har han erhvervet Servituttten ved Aftale med Ejeren af den tjenende Ejendom, vil han kunne kræve det erlagte Vederlag tilbage.⁷⁷ Svares der et pe-

73. U. f. R. 1934. 1069.

74. Jfr. herved U. f. R. 1883. 415, hvor det forudsættes, at Sundhedskommissionens Krav ikke berettigede Servituthavere, der var berettiget til Udbringning af Renovation gennem en Aabning, til at anbringe en Dør, hvorigennem Udførelsen kunde ske. Hvor Myndighederne i Henhold til Loven stillede Fordring om en Vejs Anlæg paa en anden Maade end forudsat, antaget at den vejforpligtede var berettiget til at anbringe Støttemure paa den herskende Ejendoms Grund, U. f. R. 1933. 668.

75. Norsk Retstidende 1909 S. 417.

76. Retslige Standarder, 1939 S. 140.

77. Knoph l. c. paaviser, at den norske Højesteret bl. a. kom til det urigtige Resultat i den oven citerede Sag, fordi man urigtigt antog, at det een Gang

riodisk Vederlag for Servitutretten, bortfalder Pligten til Ydelse heraf naturligvis for Fremtiden. Er Servitutten stiftet ved Hævd, eller Retten i sin Tid er stiftet som Led i et større Mellemværende, eller Ejendommen er overdraget til en ny Køber, der ikke selv har oppebaaret Vederlaget, vil Servituthaveren over for den tjenende Ejendoms Ejer i det højeste kunne rejse Krav om den ved Servitútbortfaldet indvundne Berigelse.⁷⁸ En begrænset Anerkendelse af et saadant Berigelseskrav findes i § 38, 4. Stk., i Byggelov for København, naar Udgiften ved Ekspropriation af Servitutter kan paalignes de Ejere, der ved Bortfaldet opnaar Mulighed for forøget Udnyttelse. I Retspraksis vil man forgæves lede efter Støtte for et Berigelseskrav af den angivne Art, men dette bør dog næppe være til Hinder for dets Godkendelse.⁷⁹

De Krav, som den servitutberettigede saaledes vil kunne rejse imod Ejeren af den tjenende Ejendom, vil dog langtfra give ham fyldestgørende Dækning for hans Tab; dette gælder navnlig for Berigelseskravet. Set i Forhold til Ekspropriationsgrundsætningen kendetegnes Situationen da derved, at en Lovregel, der tilsigter at indeholde en Ejendomsbegrænsning hyppigt af mindre væsentlig Karakter, for Servituthaveren bliver en fuldstændig eller næsten fuldstændig Tilintetgørelse af hans Ret. Denne Modsætning mellem Indgrebets Betydning for Ejer og Servituthaver kom særlig skarpt frem ved Forbudet mod Anbringelsen af Friluftsreklamer. For Ejerne af de faste Ejendomme var Forbudet af uvæsentlig Betydning. For de Reklamevirksomheder, der beskæftigede sig med Friluftsreklamer, medførte Forbudet et betydeligt Tab, der vilde have været katastrofalt, dersom der ikke var givet Adgang til i en femaarig Periode at dispensere fra Forbudet. Sikkert med Rette er det dog ikke antaget, at der derfor forelaa et Ekspropriationsindgreb over for Servituthaveren.

For Realservitutternes Vedkommende kan det iøvrigt ogsaa anføres, at de ikke udelukkende bør ses under Synsvinklen selvstændige Formuerettigheder. Ved Stiftelsen af en Realservitut kan man anvende det

for alle betalte Vederlag ikke kunde fordres tilbage, naar Servitutretten blev unyttig som Følge af Lovgivningsindgreb.

78. Jfr. Ussing, Erstatningsret, 1937, S. 224: »Hvis en ugrundet Formueforskydning er hidført af en uvedkommende Trediemands Handling eller ved Naturbegivenheder, er det særligt klart, at der bør gives Berigelseskrav, - - -. Med de her nævnte Begivenheder synes Lovgivningsindgreb at maatte side-stilles.«

79. Imod Erstatningskrav imod Ejeren af den befriede Ejendom E. Corneliussen i T. f. R. 1942. 162 f.

Synspunkt, at der sker en ejendommelig Forskydning af Grænserne for Raadigheden over tilstødende Ejendomme.⁸⁰ Naar Servitutretten bortfalder, kan dette sidestilles med en Raadighedsbegrænsning for den herskende Ejendom.

Anvendelsen af de angivne Synspunkter i Forhold til byplanmæssige Bestemmelser kan give Anledning til Tvivl. I Byplanlovens § 10, 2. Stk., jfr. § 12, forudsættes det, at Byplan bevirker Bortfald eller Indskrænkning i visse Servitutter som Følge af, at Byplanen skal respekteres ikke blot af Ejendommenes Ejere, men ogsaa af andre Rettighedshavere uden Hensyn til Stiftelsestiden. Paa den anden Side forudsættes der ogsaa at kunne bestaa Servitutter, der ikke umiddelbart bortfalder, men som det kan være af Betydning for det offentlige at raade over af Hensyn til Byplanens Gennemførelse.

Bestemmelsen om Byplanens Virkning findes i Lovens § 11. Herefter maa inden for det Omraade, som omfattes af en godkendt Byplan eller Markplan,

- a. intet Areal bebygges eller paa anden Maade anvendes i Strid med Planen,
- b. ingen Bebyggelse ved Om- eller Tilbygning udvides i Strid med Planen,
- c. ingen Udstykning approberes, forinden det ved Attest fra en Landinspektør er godtgjort, at den ikke er i Strid med Planen,
- d. ingen Vej anlægges, forinden dens Vejskel er afsat af en Landinspektør overensstemmende med Planen.

Rent umiddelbart synes det rimeligt at anse Forbudene i denne Bestemmelse som afgørende for, hvilke Servitutter der bortfalder ved Byplanen. Naar der ikke maa opføres Bygninger i Strid med Planen, maa Ret til Anbringelse af Bygning efter Omstændighederne falde bort. En Ret til at anlægge Vej vil ligefrem kunne bortfalde eller forandres i Overensstemmelse med Planen. Forbudet mod Benyttelse maa læses cum grano salis. Der kan kun være tænkt paa den varigere Benyttelse, der lægger sig hindrende i Vejen for Byplanens Gennemførelse eller strider klart imod dens Formaal. Under alle Omstændigheder leder Indholdet af § 11 nærmest til den Antagelse, at en Række positive Servitutter kan være berørt af Byplanen. Derimod paabyder Byplanloven ikke, at Veje skal anlægges, eller Bygninger opføres i Overensstemmelse med Byplanen. For en umiddelbar Betragtning synes de negative Servitutter derfor at maatte være uberørte af Planen.

80. Jfr. foran S. 77.

En saadan Antagelse vilde dog føre til uheldige Resultater. Hvis der paa et Areal hviler den Servitut, at der ikke maa opføres høj Bebyggelse, men Byplanen forbeholder det samme Areal netop for saadan Bebyggelse, vil Resultatet blive, at Ejendommen slet ikke kan bebygges. Selvom det ikke udtrykkelig er sagt i Byplanloven, maa man derfor antage, at den — uden Hensyn til private servitutmæssige Bestemmelser — hjemler Ejeren Ret til at anvende sin Grund i Overensstemmelse med Byplanen. Saadanne Servitutter — positive eller negative — som er til Hinder herfor, synes derfor at maatte bortfalde eller forandres. Om Erstatningskrav og om Ekspropriation skulde der ikke blive Spørgsmaal.⁸¹

Medens Byplanlovens Motiver ikke giver synderligt Bidrag til Forstaaelsen af § 10, jfr. § 12, findes der nogle Bemærkninger herom i Motiverne til den københavnske Byggelov. I denne Lovs § 38 gives der Reguleringskommissionen Beføjelse til at bestemme, at bestaaende Byggeservitutter skal ophæves eller ændres, naar det offentlige Interesser i Bebyggelsens forsvarlige Ordning findes at opveje den berettigedes Interesser i Servitutens Opretholdelse. Samtidig afgør Kommissionen, om Servitutten har et saadant Indhold, at dens Ophævelse eller Forandring begunder et Tab af økonomisk Indhold. I saa Fald, siges det, tilkommer der den berettigede en Erstatning. Straks efter tilføjes det dog, at Ophævelse eller Forandring af Servitutter, der alene gaar ud paa Opretholdelse af en vis Tilstand paa en Grund, sædvanligvis ikke berettiger til Erstatning. I Indenrigsministeriets Bemærkninger til § 38⁸² hedder det derhos: Den anførte Sondring mellem Servitutter, der tilsteder en Udnyttelse af en økonomisk Værdi af en Ejendom, og som begrunder Erstatningskrav, og saadanne, som alene gaar ud paa Opretholdelsen af en vis Tilstand, og som sædvanligvis ikke skal begrunde Erstatning, svarer til den i Byplanloven indeholdte Skelnen mellem Servitutter, hvis Bortfald forudsætter Ekspropriation, og saadanne, som

81. Saaledes for norsk Rets Vedkommende E. Corneliussen i T. f. R. 1942. 145 ff. Den her givne Begrundelse, at de private Aftaler ikke bør lægge sig hindrende i Vejen for den af almene Hensyn ønskelige Regulering, giver dog ikke overbevisende Begrundelse for, at private Servitutter skal vige uden Erstatning. Ganske vist vil Erstatningspligt kunne hindre en Regulering, som Kommunen ellers kunde ønske gennemført. Opgivelsen af Reguleringen af denne Grund kan dog ses som Udtryk for, at Reguleringen ikke er tilstrækkelig sagligt begrundet, naar den ikke kan bære de Omkostninger, der er forbundet dermed.

82. Rigsdagstidende 1938/39 Till. A. Sp. 3105 f.

umiddelbart bortfalder uden Erstatning som stridende mod Byplanlovens Bestemmelser om Anvendelse af en Ejendom.

Man kan ikke sige, at disse Bemærkninger har bragt Klarhed til Veje. Der gives ingen Grund til, at negative Servitutter skal have en mindre Modstandskraft over for en Byplans Bestemmelser end de positive. Det kan ikke siges, at de negative Servitutter skulde have mindre Betydning for den berettigede end de positive, og det er vanskeligt at finde noget andet almindeligt anerkendt Retshensyn, der kan motivere Resultatet. De lege ferenda var der snarere Grund til at lægge Vægt paa, om der forelaa et uvæsentligt Ejendomsindgreb, eller om der tilføjedes den servitutberettigede betydelig Skade; men som tidligere anført er dette Synspunkt Byplanloven fremmed.

Alt taget i Betragtning synes det da rettest at se bort fra Indenrigsministeriets Udtalelse og i Overensstemmelse med almindelige Grundsætninger at antage, at alle Servitutter, der er uforenelige med en rimelig Udførelse af Byplanen, falder bort ved denne. Der bliver da ringe Plads for en Ekspropriation af Servitutter, som det kan være af væsentlig Betydning for det offentlige at raade over af Hensyn til Byplanens Gennemførelse.⁸³

Hvad der gælder Byplaner i Medfør af Byplanloven, maa finde tilsvarende Anvendelse med Hensyn til Reguleringsplaner i Medfør af den københavnske Byggelov.

Hvis en Servitut ikke er tinglyst, bortfalder den over for godtroende Erhververe af Rettigheder over den tjenende Ejendom ifølge Aftale,⁸⁴ og det samme gælder, hvor Servituten er tinglyst, men uden dog at være bortfaldet er udslettet i Medfør af T. L. § 20.⁸⁵ Den utinglyste Servitut vil tillige bortfalde ved Kreditorernes Retsforfølgning i Medfør af Tinglysningslovens § 1, ligesom sekundære Servitutter vil kunne bortfalde som Følge af bedre prioriterede Kreditorers Retsforfølgning. Den blotte Foretagelse af Udlæg eller Udpantning kan dog ikke medføre denne Virkning. Endeligt Bortfald af den utinglyste eller ringere prioriterede Servitut indtræder først ved Tvangsauktion. Om Anvendelse af T. L. § 3 saaledes, at der skal gives Servituthaveren Opsigelsesvarsel,

83. At Kommunen selv som Grundsælger har paalagt Servituten, synes ikke at kunne gøre nogen Forskel, jfr. E. Corneliussen i T. f. R. 1942. 164 og om et beslægtet Forhold U. f. R. 1933. 1033.

84. Jfr. foran S. 173 ff.

85. Om det Tilfælde, at Servituten af anden Grund urettelig er udslettet, se nedenfor S. 277 f.

kan der ikke være Tale, end ikke for saadanne partielle Brugsrettigheders Vedkommende, som regelmæssigt erhverves for et begrænset kortere Tidsrum saasom Jagt- og Fiskerirettigheder.⁸⁶ Forsaavidt Servitutten bortfalder ved Tvangsauktion som Følge af, at den er ringere prioriteret end ved Auktionen dækkede Panterettigheder, maa Bortfaldet indtræde uden Hensyn til, om der er foretaget alternativt Opraab eller ikke, dersom det er givet, at der ikke ved saadant Opraab vilde kunne fremkomme Dækning til Servituthaveren.⁸⁷ Var en Servitut prioriteret forud for helt eller delvis dækkede Panterettigheder, men den desuagtet som utinglyst skal vige for Retsforfølgning, er det foran S. 185 f. antaget, at Erhververens Retsstilling, hvis Spørgsmaalet om Servitutts Bortfald ikke er fremdraget under Auktionen, maa bero paa Auktionskøberens Stilling som Omsætningserhverver. Hvis en forud for Servitutten prioriteret Panthaver tager Pantet til Brugelighed, ligger det nærmest for Haanden at antage, at Brugspanthaveren straks kan forbyde Servitutudøvelsen for selv at søge sig fyldestgjort gennem Udøvelsen af den partielle Brug eller gennem Befrielsen for Byrden.⁸⁸ Selvom Brugspantet ofte kun er en Overgangstilstand inden Iværksættelsen af Tvangsauktion, kan det dog ogsaa have og har navnlig, da Reglerne herom opstod, haft Betydning som et Middel til Panthaverens Fyldestgørelse. Naar det da antages, at Brugspanthaveren skal opsiges den, der har en almindelig Brugsret, med sædvanligt Varsel, jfr. T. L. § 3, uden Hensyn til, at der med Ejeren er aftalt længere Opsigelsesvarsel,⁸⁹ og der ved Tvangsauktion er nægtet Servituthaveren tilsvarende Opsigelsesvarsel, er det vanskeligt at se, hvorfor den partielle Brugshaver skulde have en bedre Retsstilling under Brugspant end efter Tvangsauktion. Desuagtet er det ved Højesteretsdom⁹⁰ antaget, at den jagtberettigede, hvis Ret var sekundær i Forhold til Brugspanthaverens Ret, kunde fortsætte Udøvelsen af Jagtretten, saalænge Spørgsmaalet om dens Bortfald ikke var afgjort ved Tvangsauktion. Under Sagen var det gjort gældende, at Overdragelse af Jagtretten er en Udnyttelse af Ejendommen, som maa sidestilles med Overdragelse af en almindelig Brugsret; men denne Betragtning synes ikke at føre frem til Dommens Resultat.

86. U. f. R. 1938. 447, jfr. Popp-Madsen i Juristen 1937. 491 ff.

87. U. f. R. 1938. 447, men dog U. f. R. 1913. 807.

88. Saaledes ogsaa Popp-Madsen i U. f. R. 1937. 495 ff.

89. E. R. S. 1846, Torp S. 693; denne Regel er vel ikke direkte udtrykt i nogen Dom, men synes dog ikke at kunne anfægtes imod fast Retsopfattelse.

90. U. f. R. 1938. 447.

tat, naar man netop nægter den jagtberettigede den Beskyttelse, som tilkommer Brugerens i Medfør af T. L. § 3. Den Ret til at fortsætte Jagten, som Dommen indrømmer Servituthaveren, vil ogsaa — hvis Auktion ikke paafølger hurtigt — give Servituthaveren en videregaaende Ret end Brugerens. Alligevel ligger det vel nærmest at anse Dommen for et Udslag af lignende Hensyn, der ligger til Grund for T. L. § 3; det er da den Omstændighed, at Ejeren over for Panthaveren er berettiget til at oppebære Frugter, der falder af Ejendommen, herunder det forudbetalte Vederlag for Jagtretten for en rimelig Tid, der har været bestemmende for Dommen, hvori det fremhæves, at man naar til Resultatet under de foreliggende Omstændigheder. Uden for Tilfælde, der frembyder Slægtskab med de i Sagen foreliggende Forhold, synes man derfor at burde antage, at Brugspanthaveren ikke behøver at tillade en ringere prioriteret Servituthaver at udøve sin Ret. Dog synes der ikke at være Grund til at give Adgang til at forbyde saadan Raaden, som ikke kan berøre Brugspanthaverens Udnyttelse af Ejendommen, som Tilfældet let vil kunne være med en Vejret eller en Lysningsservitut.

Naar Servitutten er bortfaldet ved Retsforfølgning, maa det antages, at Servituthaveren kan holde sig til Ejeren af den tjenende Ejendom for Krav paa Erstatning, medmindre denne selv har tilstaaet Servitutbrugen uden Vederlag. Krav synes derimod ikke at kunne rejses imod den oprindelige Medkontrahent i Servitutaftalen.⁹¹ Ved Ekstinktion ifølge Tinglysningsloven maa Erstatningskrav rettes imod Overdrageren af større Ret end den, der tilkom ham selv.

Private Servitutter vil kunne ophøre ved Mortifikation i Medfør af Lov af 14. April 1905. Mortifikation er ganske vist ikke typisk en Ophørsgrund, men et Middel til at konstatere, at en Ejendom er fri for en nærmere angiven Behæftelse. Det hedder derfor i Mortifikationslovens § 1, at Mortifikationsdom kan erhverves paa en Servitut, der er noteret i en Ejendoms Folio i Panteregistrene (nu Tingbogen), naar Servitutten aldrig lovgyldigt er paalagt Ejendommen, eller den er bortfaldet, eller naar den, dersom Udstykning af den servitutbebyrdede Ejendom er foregaaet, ikke vedrører den Parcel, hvis Ejer søger Mortifikationsdom, eller naar der ikke længere findes nogen, som er berettiget til at gøre Servitutten gældende. Det fremgaar imidlertid af Lovens § 7, at har Indstævning fundet Sted i Medfør af Loven, og ingen møder ved Mortifikationssagens Foretagelse og fremsætter Indsigelse imod Begæringen om Mortifikation, bliver denne uden videre Prøvelse at tage

91. Se derimod om svensk Ret Hedlund S. 128 f.

til Følge af Retten. Virkningen af opnaaet Mortifikation angives i Loven kun at være den, at Dommen efter Ankefristens Udløb og — hvis Dommen er afsagt af en enkelt Dommer — efter, at 3 Aar er forløbne efter Dommens Afsigelse, kan danne Grundlag for en Udslettelse af Servitutten i Tingbogen, jfr. § 7, 2. Stk.; men det maa dog antages, at en upaaanket eller upaaankelig Mortifikationsdom indeholder en endelig Afgørelse af, at den mortificerede Behæftelse ikke bestaar. I modsat Fald vilde de særlige Regler i § 7, 2. Stk., om Adgangen til Oprejsningsbevilgning savne praktisk Mening.

Materielle Betingelser for Rejsning af Mortifikationssag skal ikke være opfyldte, forsaavidt som særlig Indstævning skal finde Sted ifølge Lovens § 3, medmindre nogen, som særlig skal indstævnes, er død eller ikke har Bopæl eller fast Opholdssted her i Landet. Ellers udkræves Rettens Tilladelse til Erhvervelse af Mortifikationsdom, en Tilladelse, der forudsætter, at Sagen er behørigt oplyst, Lovens § 4, jfr. Rpl. § 477. Mortifikanten maa da kunne sandsynliggøre, at Servitutten er bortfaldet.

Medens Mortifikation af Servitutter stedse forudsætter en offentlig Indstævning af alle og enhver, der maatte modsætte sig Servitutts Udslettelse, skal Stævningen efter § 3 særlig forkyndes,

a. hvis Servitutten i det derom tinglæste Dokument angives at være paalagt til Fordel for en fast Ejendom: for Ejeren eller Ejerne af denne;

b. hvis Ejeren af en Parcel søger Mortifikation paa en Servitut, der er paalagt Parcellen ved dens første Afhændelse efter sket Udstykning: for Ejeren af den tilbageværende Hovedparcel, hvis en saadan findes, samt i hvert Fald for Ejerne af de til Parcellen stødende Parceller af samme Ejendom og, hvis disse ikke er de eneste, og deres Tal er mindre end 5, da tillige for Ejerne af de øvrige Parceller, dog at det ingeninde skal være nødvendigt at forkynde Stævningen for flere end 5 Ejere af 5 forskellige Parceller;⁹²

c. hvis Servitutten i det tinglæste Dokument angives at være paalagt i offentlig Interesse: for den Myndighed, der har at varetage saadan Interesse;

d. hvis Servitutten ikke i det tinglæste Dokument angives at være paalagt til Fordel for nogen fast Ejendom eller i offentlig Interesse: for den, der ifølge Dokumentet er optraadt som Erhverver af Servitutten,

92. Denne Begrænsning til 5 Ejere kan uanset Udtrykket »ingensinde« ikke finde Anvendelse, hvis flere end 5 Parcelejere er udtrykkelig angivet som paataleberettigede, da hver Ejer i saa Fald maa indkaldes efter Reglen under a.

og for dem, som i Dokumentet maatte være nævnte som servitutberettigede eller paataleberettigede;

e. hvis nogen, der ifølge Litra a. og b. skal særligt indstævnes, har nogen fast Fuldmægtig ifølge Fuldmagt tinglæst ved den behæftede Ejendoms Værneting: tillige for saadan Fuldmægtig;

f. for Bestyrelsen for den Kommune eller Bestyrelserne for de Kommuner, hvori den behæftede Ejendom ligger.

Er det angivet i Dokumentet, at Servituttens er paalagt i det offentlige Interesse, eller maa dette dog efter Dokumentets Indhold antages at have været Meningen, har Kommunalbestyrelsen at varetage det offentlige Interesser, dersom ingen anden Myndighed til dens Varetagelse findes.

Om de nærmere processuelle Regler for Erhvervelse af Mortifikationsdom henvises iøvrigt til Retsplejen.

Erhvervelse af Mortifikationsdom er ikke i alle Tilfælde fornøden for at opnaa en Servituts Udslettelse eller konstatere dens Bortfald. Er det klart, hvem der er den servitutberettigede, vil det være fyldestgørende, at Servituttens Ikke-Bestaaen fastslaas under en imod den servitutberettigede anlagt Sag. En saadan mod Enkeltmand eller Enkeltmænd erhvervet Dom kan imidlertid ikke tjene som Grundlag for Servituttens Udslettelse, dersom der kan være Tale om andre servitutberettigede end de under Sagen indstævnte.

Efter at det ved T. L. § 10 er blevet paabudt, at et Servitutdokument skal angive, hvem der er paataleberettiget, vil det for de efter Loven stiftede Servitutter lettere forekomme, at det er klart, hvem Paatale retten tilkommer. Da man imidlertid selv efter Tinglysningsloven ikke i alle Tilfælde med Sikkerhed kan gaa ud fra, at Retten ifølge Servitutdokumentet virkelig er begrænset til de i Dokumentet anførte paataleberettigede,⁹³ kan der stadig være Grund til at erhverve Mortifikationsdom efter Loven af 1905.

I fransk Ret antages det, at en Servitutforpligtelse kan bortfalde ved, at Ejeren af den tjenende Ejendom opgiver det Grundareal, hvortil Servitutretten er knyttet, til Fordel for Ejeren af den herskende Ejendom. En Regel herom vilde vel i nogle Tilfælde kunne synes hensigtsmæssig,⁹⁴ men er dog vanskelig forenelig med den ret vidtgaaende Adgang til at knytte positive Forpligtelser til Servituttens, som bestaar i dansk Ret. Gaar Servitutforpligtelsen ud paa at sætte og vedligeholde Hegn,

93. Jfr. nfr. S. 277.

94. Algreen-Ussing S. 229 ff. antager en Ret for den forpligtede til Afstaaelse.

vilde den berettigedes Interesser ikke være fyldestgjort ved en Overdragelse til ham af det Grundareal, hvorpaa Hegnet staar. For dansk Rets Vedkommende kan der da kun opstaa Spørgsmaal om, hvorvidt Ejeren af den tjenende Ejendom ved Opgivelse af Ejendomsretten til den samlede Ejendom, hvorpaa Servitutten hviler, kan unddrage sig Opfyldelsen af de positive med Servitutten følgende Forpligtelser. Selv om man antager, at Ejendomsretten kan ophøre ved Dereliktion,⁹⁵ følger det ikke heraf med Nødvendighed, at Dereliktionen tillige tilintetgør de Ejeren som saadan paahvilende Forpligtelser. Hensynet til Servituthaveren synes tværtimod at maatte føre til den Antagelse, at Forpligtelserne vedbliver at bestaa i det Omfang, hvori det udkræves af den berettigedes Interesse. Spørgsmaalet har dog ikke meget praktisk Betydning.⁹⁶

Paa de lovmæssige Tvangsservitutter kan man ikke umiddelbart anvende Reglerne om private Servitutters Ophør. I denne Retning gør der sig dog store Forskelligheder gældende. Nogle Servitutter, f. Eks. en Vejservitut stiftet ved Ekspropriation i Medfør af Lov om private Vejrettigheder, maa i deres Helhed betragtes som hørende den private Ret til, og der ses ikke at være noget til Hinder for fuldt ud at anvende Reglerne om Servitutter stiftede ved Aftale eller ved Hævd, herunder ogsaa Reglerne i Mortifikationsloven af 14. April 1905. Ganske vist taler ret stærke Grunde for, at Retten ikke burde kunne opgives uden Matrikulsmyndighedernes Godkendelse; men dette gælder i lige Grad alle de afgørende Adgangsveje, hvorledes de end er erhvervet.⁹⁷ De almindelige om kontraktlige og hævdvundne Servitutter gældende Regler maa sikkert ogsaa være anvendelige paa en Del af de ved Ekspropriation til Fordel for det offentlige stiftede Servitutter, hvor selve den Tilstand, som skabes ved Ekspropriationen, ikke har en særlig offentlig-retlig Beskaffenhed. En Servitut stiftet til Fordel for en Fyrmesterbolig, f. Eks. en Vejret, maa — i Henseende til Reglerne om Ophør — i alle væsentlige Retninger behandles som en ved Aftale stiftet Servitut.

Selv egentlige offentligretlige Servitutter, f. Eks. en Byggelinie, vil i mange Tilfælde kunne bortfalde ved et Afkald fra den Myndigheds

95. Torp S. 446.

96. Se dog om, hvorvidt Vejejer kan fritages for Vedligeholdelse af Vejen, naar han opgiver Vej og Vejbidrag, foran S. 242.

97. Jfr. foran S. 238. I svensk Ret antager Hedlund S. 125 ff., at Servitutter, der i Henhold til Lovgivningen paalægges en fast Ejendom til Fordel for en anden, ikke kan bringes til Ophør ved Parternes Aftale, og fremhæver navnlig Betydningen heraf for Vejrettigheder.

Side, som repræsenterer det offentlige Interesse i Opretholdelsen. Hvor en Servitut er paalagt i Henhold til Lov, kan der imidlertid i Loven være fastsat en særlig Fremgangsmaade, der skal iagttages, for at Ophævelsen kan ske, og særlige Betingelser for Ophævelsen. En ved Overenskomst eller Kendelse paalagt Servitut i Henhold til Naturfredningsloven kan saaledes kun hæves ved en af Fredningsnævnet enstemmigt afsagt Kendelse, naar Nævnet skønner, at Almenheden ikke længere har Interesse i at bevare Fredningen. Er Kendelse afsagt af Overfredningsnævnet, kan Fredningen dog kun hæves af Overfredningsnævnet, Naturfredningslovens § 18.⁹⁸ Om Ændring af eller Afvigelse fra en Byplan findes Bestemmelser i Byplanlovens § 5.

For saa vidt en offentligretlig Servitut kan ophøre ved Afkald fra den berettigede Myndigheds Side, maa det vel antages, at Retten principielt kan bortfalde ved den offentlige Myndigheds Passivitet.

Om Tvangsservitutter vil kunne bortfalde ved Frihedshævd, maa afgøres ud fra lignende Hensyn, som er bestemmende for Servitutters Stiftelse ved Hævd i Strid med Lovgivningen, jfr. navnlig foran S. 118 ff. Hvor et Ejendomsindgreb er gjort ikke ud fra en konkret isoleret Interesse, f. Eks. for at skaffe Vej i Medfør af Lov om private Vejrettigheder, men for at tilvejebringe en af almene Hensyn krævet Ordning, maa Hævd være udelukket. En Ejendom vil saaledes ikke kunne hævdes fri for en Fredskovsforpligtelse. Tilsvarende maa sikkert som Hovedregel antages om Fredninger i Medfør af Naturfredningsloven. Tvivlsom kan Sagen dog stille sig med Hensyn til Retten ifølge Kendelse, der giver Adgang til Færdsel paa privat Grund. Her kan næppe siges at foreligge en ved almene saglige Hensyn begrundet Løsning af Adgangsproblemet, og praktiske Hensyn taler i hvert Fald for at antage, at en Forandring af Adgangsvejens Beliggenhed kan finde Sted gennem Hævd.

I Henseende til Anvendelsen af Synspunktet bristende Forudsætninger staar de offentlige Servitutter i en Særstilling. Det er naturligvis særlig vigtigt, at et Ejendomsindgreb, som finder Sted imod Ejerens Vilje, ikke udstrækkes længere, end Forholdene gør det utvivlsomt paa krævet. I Særdeleshed gælder dette om de Ejendomsindgreb, som sker uden Erstatning, f. Eks. Afgørelser truffet i Medfør af Byplanloven eller Paalæg af en Byggelinie. Spørgsmaalet om lovmæssige Servitutters Bortfald maa imidlertid i ret vid Udstrækning være unddraget Domstolenes

98. At Fredningsservitut næppe kan bortfalde ved Mortifikation, udtales i Motiverne til Naturfredningsloven, Rigsdagstidende 1915/16, Till. A. Sp. 3548.

Afgørelse. Ligesom Paalæg af Tvangsservitutter gennemgaaende er overladt til administrative Organer, maa ogsaa Ophævelsen i vid Udstrækning afgøres administrativt. F. Eks. kan Domstolene ikke tilside-sætte en Bestemmelse, hvorved Kommunalbestyrelsen har paalagt en Byggelinie, under Henviſning til, at Kommunen ikke har fornøden In-teresse i dens Opretholdelse. Kommunens Bedømmelse af Nødvendig-heden maa høre under Administrationens frie Skøn. Noget andet kan kun gælde, hvis Kommunalbestyrelsens Afgørelse kan tilsidesættes efter almindelige Regler om Forvaltningsakters Ugyldighed, f. Eks. paa Grund af Magtfordrejning, der vil kunne foreligge, hvis Kommunen stiller ube-rettigede økonomiske Krav som Vilkaar for Byggelinieſ Opgivelse.

Iøvrigt maa det erindres, at de i Medfør af Lovgivningen paalagte Servitutter i særlig Grad maa anses som bundne til den oprindelige Stiftelsesgrund. Lige saa lidt som en byplanmæssig Foranstaltning vil kunne paalægges for at varetage andre Interesser end de byplanmæs-sige, vil Indgrebet kunne opretholdes til Varetagelse af andre Interes-ser. Ogsaa i denne Henseende kan det antages, at de Servitutter, som i væsentlige Henseender indtager en lignende Stilling som de rent pri-vate, indtager en Særstilling. Er der ved Ekspropriation stiftet en Færd-selsservitut til Fordel for en Fyrmesterbolig, ses der ingen Grund til, at den skulde bortfalde, fordi Fyret nedlægges, og Boligen sælges til an-det Brug.

Hvor en Tvangsservitut er paalagt, men atter ophæves, kan der op-staa Spørgsmaal, hvorvidt det offentlige kan rejse noget Krav imod den private i den Anledning. Spørgsmaalet maa tildels bero paa, hvorvidt der anerkendes en almindelig Berigtigelsesgrundsætning i dansk Ret, og paa, om den for den private indtraadte Berigelse maa anses som ugrundet. I sidstnævnte Henseende maa det naturligvis i nogen Grad faa Betydning, om der i sin Tid er ydet Erstatning for Indgrebet. Er der ikke det, maa man i Mangel af særlig Lovhjemmel anse Berigelsen for grundet. Om Berigelseskrav vil der desuden i Regelen ikke blive Spørgs-maal, allerede fordi det offentlige ikke vil have lidt noget Tab ved Op-givelsen. Er der betalt Erstatning, kan Spørgsmaalet være tvivlsomt. Opgives en Byggelinie, kunde en Del tale for, at Grundejere, der alle-rede havde faaet Erstatning for Paalægget, skulde tilbagebetale i hvert Fald saadanne Beløb, hvormed de maatte anses for beriget. Paa den anden Side er der ikke i Praksis noget Holdepunkt for et saadant Krav, der maaske ogsaa kan antages betinget af, at Opgivelsen ikke kan til-regnes vedkommende kommunale Myndigheds Dispositioner.

Spørgsmaalet om den servitutforpligtedes Pligt til at svare Godtgørelse for Ophævelsen kan imidlertid være afgjort ved Lov, saaledes som Tilfældet har været ved Ophævelsen af Demarkationsservitutterne ved Fæstningsanlægene ved København og Fredericia, jfr. Lov af 6. Juli 1867 om Afløsning af de ved Demarkationslinien om København paa-lagte Indskrænkninger og Lov af 30. Marts 1895 om Ophævelse af Indskrænkningerne i Benyttelsen af Grundene inden for Demarkationslinien for Citadellet i Fredericia Fæstning. Ved begge disse Love blev Servitutternes Bortfald gjort afhængig af en Afløsning, hvorved det blev paalagt Grundejerne at udrede en Del af den ved Ophævelsen foranledigede Værdiforhøjelse til det offentlige. Spørgsmaalet om Berettigelsen heraf er drøftet af Troels G. Jørgensen.⁹⁹ Saafremt Demarkationsservituttens i sin Tid var paalagt som en Servitut ved Ekspropriation mod Erstatning eller ved frivillig Overenskomst, anser Troels G. Jørgensen det for berettiget at betinge Bortfaldet af Erstatning. I modsat Fald skulde det være i hvert Fald reelt i Strid med Grundloven at stille Kravet om Erstatning. Naar Lovgivningen hæver en Grænse, som i sin Tid uden Erstatning er sat for Ejerens Raadighed som en Løsning af en Kollision mellem forskellige Grupperes Retsudøvelse, maatte heraf følge, at en Opretholdelse ud over Interessekollisionens Varighed maatte være udelukket. Som Hovedregel er dette sidste sikkert rigtigt; naar Lovgivningen har benyttet sig af Adgangen til uden Erstatning at paalægge Ejeren Indskrænkning i sin Ejendomsnydelse, vilde det være ubilligt, om Staten senere kræver Erstatning for Ophævelsen. Dette gælder dog ikke altid; hvor Grunden til, at Erstatning ikke er svaret, er den, at Indgrebet, da det foretoges, havde ret ubetydelige Virkninger for Ejeren, medens Ophævelsen medfører en meget betydelig Værdiforøgelse, kan der næppe ud fra Billighedsbetragtninger hentes nogen Indvending imod, at denne Værdiforøgelse inddrages i Statskassen helt eller delvis. Naar det derfor antages, at Grundlovens § 80 maa benyttes med stadig Hensyntagen til, hvad Billighed fordrer, vil der ikke heller kunne gives skarpe Kriterier for, naar Ophævelsen af Grænser for Ejendomsretten, hvadenten de har omfattet større eller mindre Grupper af Ejendomme, lovligt vil kunne betinges af en Ydelse til det offentlige.

99. I Erstatning for Ejendomsafstaaelse, 1905 S. 31 ff.

KAPITEL XIV

SERVITUTTERS AFLYSNING

Naar en Servitut af en saadan Art, som ved Stiftelsen skulde tinglyses, atter falder bort, stilles der Krav om Servituttens Aflysning.¹ Det bør imidlertid straks understreges, at Aflysningskravet ikke er det samme som Tinglysningskravet ved de begrænsede Rettigheder over fast Ejendom. Selv om Aftalen om en Servituts Ophør i og for sig kunde opfattes som Ejerens Erhvervelse af en Ret over en fast Ejendom, omfattes Forholdet ikke af T. L. § 1. Rettens Ophør fordrer derfor ikke Tinglysning for at faa Virkning over for den servitutberettigedes Kreditorer.² At en Ret er lyst, giver ikke i Almindelighed den efter Tingbogen berettigtes Kreditorer Adgang til at ekstingvere Indsigelser mod den gyldige Stiftelse, og samme Regel bør gælde om Ophørsindsigelsen. Det har da heller aldrig været antaget, at Undladelsen af at foretage Aflysning af Afdrag paa et Pantebrev har medført Ekstinktion af Betalingsindsigelsen over for Panthaverens Kreditorer. Aflysningskravet skal kun hindre, at den servitutberettigede overdrager Servitutretten til andre. Er Servitutretten personlig og overdragelig, følger det direkte af T. L. § 27, at en Overdragelse af Retten til en godtroende Erhverver, hvis Ret tinglyses, ikke kan mødes med nogen Indsigelse fra Ejeren af den tjenende Ejendom. Drejer Sagen sig om en reel Servitut, vil Ophøret ikke kunne gøres gældende over for Erhververe af den herskende

1. U. f. R. 1881. 471, Torp S. 525, E. R. S. 1057 f.

2. En modsat Opfattelse kommer frem hos Torp S. 525 f. ved Drøftelsen af det lidet praktiske Spørgsmaal, om en Tinglæsning af Ophøret ved den herskende Ejendom er tilstrækkelig; herom udtaler han, at Læsningen i Regelen vil udelukke god Tro hos Erhververe af Ret over den herskende Ejendom, men det kan være tvivlsomt, om Tinglæsningen kan have Virkning imod Kreditorer, der ekstingverer Ret uden Hensyn til god Tro, jfr. ogsaa E. R. S. 1058.

Ejendom i god Tro, hvis Ret er tinglyst. Selv om T. L. § 27 i Almindelighed forudsætter, at den Tinglysning, der skal have den i Paragraffen omhandlede Virkning, er sket paa den Ejendoms Blad i Tingbogen, som Hæftelsen angaar, er det ved Overdragelse af Realservitutter tilstrækkeligt, at Adkomstdokumentet lyses paa den herskende Ejendoms Tingblad. Dette stemmer med, hvad man har antaget før Tinglysningsloven, og det har ikke været Tanken at gøre Ændring i dette Forhold.

Ved Anvendelsen af Grundsætningen i T. L. § 27 maa det imidlertid have i Erindring, at godtroende Erhvervelse af Servitutretten ikke foreligger, alene fordi Erhververen ikke har været bekendt med Servitutrettens Ophør. Medens Erhververen af fast Ejendom vel uden særlig Aftale og uden Kendskab til Retten erhverver saadanne Servitutter, som er knyttet til den erhvervede Ejendom, maa en ekstinktiv Erhvervelse af iøvrigt bortfalden Servitutret paa Grund af manglende Aflysning forudsætte, at der ved Erhvervelsen er tilsagt Erhververen Servitutret.³

Er en Servitut stiftet uden Tinglysning, kan det i Regelen ikke antages, at Aflysning er fornøden. Spørgsmaalet kan ogsaa formuleres paa den Maade, om der kan indtræde en ekstinktiv Erhvervelse af Servitutret, uden at det er Tinglysningen, der er Grundlag for Erhvervelsen.

Er Servituddokument udfærdiget pro forma, kan Ekstinktion naturligvis ske i Henhold til Aftl. § 34, men ogsaa herudover har der i Teori og Praksis været en Tendens til at kræve Aflysning for at sikre Servitutrettens Ophør. Af Algreen-Ussing antages det, at Aftale om Ophør af en positivt synbar Servitut skal tinglyses, selv om der ingen Tinglysning af Servitutaftalen har fundet Sted, medmindre Servitutindretningen fjernes.⁴ Hvis selve Eksistensen af Servitutindretningen skal være tilstrækkeligt Grundlag for en ekstinktiv Erhvervelse, maatte dog vel Regelen være generel og f. Eks. ogsaa finde Anvendelse, hvor Anbringelsen fra først af har været ulovlig.⁵ Da dette dog ikke kan antages, synes der ikke at være tilstrækkelig Grund til at lade ekstinktive Virkninger indtræde, hvor Anbringelsen fra først af har været lovlig, men Retten er ophørt ved senere Aftale. Algreen-Ussings Opfattelse maa desuden ses i Sammenhæng med hans almindelige, nu forladte Op-

3. Jfr. om det Tilfælde, at en Servitut var lyst med et videregaaende Indhold end det, hvormed det havde været Hensigten at stifte den, U. f. R. 1940. 355 og foran S. 177 ff.

4. Algreen-Ussing S. 205, Gram S. 484.

5. Torp S. 523 f.

fattelse, hvorefter Servituttens synlige Beskaffenhed overflødig gør Tinglysning.

For Servitutter stiftede ved Alderstidshævd antager Algreen-Ussing⁶ paa tilsvarende Maade, at den ved Hævden tilvejebragte Notoritet kan stilles ved Siden af Tinglysningen. For disse Servitutters Vedkommende skulde derfor Tinglysning af Aftale om Servituttens Bortfald ogsaa være nødvendig. Under Forudsætning af, at Servituttens synbare Karakter ikke i sig selv ækvivalerer Tinglysningen, vilde det samme kunne antages om Servitutter stiftede ved tyveaarig Hævd, saalænge Servitutindretningen bestod. I god Samklang med Algreen-Ussings Teori fastslaar en ældre Dom,⁷ at da en Vejret var gyldigt stiftet ved Hævd, og da Vejen endnu bestod som en synbar Indretning, var utinglæst Aftale om Servitutrettens Ophør ikke gyldig over for godtroende Erhverver af den herskende Ejendom.

Efter at Tinglysningsloven har ophævet den tidligere bestaaende Fritagelse for Tinglysning af Rettigheder stiftede ved Hævd, kan det næppe mere antages, at en Retsstiftelse ved Hævd giver den en særegen i Lovgivningen anerkendt Notoritet i Forhold til Trediemand. Der synes derfor ikke mere Grund til at stille Krav om Tinglysning af Aftale om Ophøret.

Større Grund til at kræve Aflysning af Ophørsaftalen er der, naar Servitutten uden at være tinglyst fremgaar af Matrikulen. I denne Retning gaar en ældre Dom.⁸ Ved en Udstykning var der truffet Bestemmelse om nærmere angiven Vejret, og Vejen var indtegnet paa Matrikuls kortet. Flere Parceller overtoges af samme Køber, der ved Videre salg af en Parcel uden Tinglysning traf Aftale om Bortfald af Retten til Vej over Sælgerens Restejendom. Denne Aftale antoges ikke at kunne gøres gældende imod Køberen af den overdragne Parcel, der erhvervede sin Ret ved Skøde med vedhæftet Matrikuls kort, hvorpaa Vejen var angivet. I hvert Fald dersom Vejen er af den Beskaffenhed, at Retten i Medfør af § 1 i Lov om private Vejrettigheder nyder Beskyttelse selv mod Erhververe af den tjenende Ejendom i god Tro, synes det Resultat, hvortil Dommen er kommet, at have rimelig Grund for sig. Naar Vejens Matrikulering træder i Stedet for Tinglysning, synes der at være al Grund til at sikre Retserhvervelse i Henhold til Matrikuls kortet. Lovens § 1, 2. Stk., foreskriver dog alene, at den, der vil bestride

6. S. 206.

7. U. f. R. 1881. 75.

8. U. f. R. 1875. 1095.

Vejretten, har Bevisbyrden. Sammenholder man denne Bestemmelse med § 3, 1. Stk., hvorefter Vejrettigheder iøvrigt kun kan erhverve Beskyttelse efter Tinglysningslovens Regler, er det dog tvivlsomt, om en Ekstinktion paa Grundlag af Matrikuskortet kan antages uden særlig Lovhjemmel.

Ligesom Tinglysning af Servitutter foretages ved den tjenende Ejendoms Blad i Tingbogen, noteres Servituttens Ophør kun paa denne Ejendoms Blad. Hvis Servitutretten har været tidsbestemt, vil Udslettelse efter Tidsfristens Udløb kunne foretages af Dommeren efter Begæring eller ex officio.⁹ Iøvrigt vil der som Regel som Bevis for Rettens Ophør kræves Dom, Erklæring fra den berettigede, Udskrift af Tvangsauktionsforretning eller Ekspropriationsforretning eller lignende Dokument. Hvor Servitutten aflyses paa Grundlag af Erklæring af den berettigede, skal det paases, at der ikke er andre paataleberettigede end Afgiverne af Erklæringen. Naturligvis vil intet være til Hinder for en Aflysning »for saa vidt angaar den Ejeren af Matr. Nr. ---- tilkommende Ret«;¹⁰ en saadan delvis Aflysning vil imidlertid ofte være utilfredsstillende for Anmelderen, hvorfor Aflysningsbegæringen ikke sjældent vil blive afvist, naar der ikke haves fornøden Sikkerhed for, at Erklæringen om Opgivelse af Servitutten er udstedt af alle vedkommende.

Da Dommeren ikke i sin Egenskab af Tinglysningsdommer kan træffe en mellem de private forbindende Afgørelse af Paatalerettens Udstrækning, maa Afvisning af Aflysningsbegæringen finde Sted, blot der er en rimelig Mulighed for, at Paataleretten kan tilkomme andre end Dokumentudstederne.¹¹ Særlig naar en Servitut er stiftet før Tinglysnings-

9. U. f. R. 1935. 118.

10. Saaledes for svensk Ret Undén II S. 377.

11. Se om Paataleretten ved Bebyggelsesservitutter foran S. 197 ff., og om Aflysning U. f. R. 1886. 614, 1903. B. 53, 1932. 1105, 1936. 1159, V. L. T. 1939. 75, 339; om Vejservitut U. f. R. 1932. 858, 1936. 391, V. L. T. 1938. 258.

For vidtgaaende Krav stiller efter mit Skøn Afgørelsen i U. f. R. 1938. 1016. Efter at samtlige fra en Ejendom udstykkede Parceller var forenede paa een Haand, begærede Ejeren Udslettelse af de paa Parcellerne hvilende gensidige Servitutter. Begæringen toges ikke til Følge med Hensyn til en Bestemmelse, der forbød Benyttelse paa en for de »omliggende Grundejere« generende Maade, idet der bestod den Mulighed, at Servitutretten ogsaa tilkom andre. Ved Afgørelsen i U. f. R. 1939. 136 ansaas det efter Omstændighederne tilstrækkelig godtgjort, at Andel i Servitutret ikke tilkom de fra Stamejendommen udstykkede Parceller. Imod det i Teksten anførte gaar maaske Begrundelsen i Dommen i U. f. R. 1898. 468, hvor det antoges, at Dommeren havde været uberettiget til at give Retsanmærkning paa et

loven, vil den hyppigt uklare Angivelse med Hensyn til Paataleretten stille ret vidtgaaende Krav til Dommerens Prøvelse af, om Samtykke fra alle vedkommende er indhentet.

Efter at T. L. § 10 har opstillet Krav om Angivelse af den eller de paataleberettigede i Servitutdokumentet, vil Dommeren i højere Grad kunne holde sig til Dokumentets Indhold i denne Henseende.¹² Selvom Servitutdokumentet angiver Ejeren af et bestemt Matr. Nr. som paataleberettiget, maa det dog undersøges, om f. Eks. ved Udstykning fra dette Matr. Nr. Indehavere af udstykkede Parceller kan være blevet delagtige i Servitutretten. Naar det i Praksis er antaget, at Dokumentets Angivelse af den paataleberettigede ikke udelukker, at andre indirekte kan have Andel i Servitutretten, maa Dommeren ogsaa kunne afvise den paataleberettigedes Begæring om Aflysning af Hensyn til denne Mulighed. Særlig Grund hertil foreligger, hvor Servitutdokumentet angiver, at den paataleberettigede kan indrømme Lempelser, men Erklæringen gaar ud over, hvad der kan betragtes som Lempelse.¹³ Om Dommeren med Hensyn til Servitutter stiftede efter Tinglysningsloven iøvrigt formelt tør følge Angivelsen af den paataleberettigede og f. Eks. uden videre anse en Servitut stiftet til Fordel for N. N. som en personlig Servitut, fordi den berettigede ikke er angivet som den til enhver Tid værende Ejer af Matr. Nr. ---, turde være meget tvivlsomt. Det rigtigste er nok ogsaa i denne Henseende at betragte Kravet om Angivelse af den paataleberettigede som en Ordensforskrift, saaledes at Dommeren maa prøve Forholdet efter alt det for ham foreliggende.¹⁴

Har Dommeren efter Begæring udslettet en Servitut, og det bagefter viser sig, at alle vedkommendes Samtykke ikke har været indhentet, bestaar Servitutten naturligvis fremdeles paa de ikke-samtykkendes Haand og kan paany tinglyses, naar Dom eller Anerkendelse af Servitutten giver det fornødne Grundlag herfor. Har Dommeren med Føje foretaget Udslettelsen paa Grundlag af de ved Aflysningen foreliggende Oplysninger, fortabes Servitutretten imidlertid, naar Trediemand i god

Skøde med Hensyn til Forandring af en Servitut. Dommeren havde givet Anmærkning om, at det ikke var oplyst, at Udstederen var eneberettiget til Servitutten. For Afgørelsen blev det bestemmende, at der ikke var tinglæst noget Dokument, som kunde begrunde Dommerens Udtalelse.

12. Se John Knox i U. f. R. 1935 B. 241 ff., der antager, at Dommeren alene skal holde sig til Tingbogens Udvisende, men samtidig paapeger Ulemperne herved i Henseende til Muligheden for Retstab.

13. Jfr. foran S. 202.

14. Jfr. iøvrigt foran S. 168 f.

Tro erhverver Ret over den tjenende Ejendom, som strider mod Servitutten, uden at den servitutberettigede i den Anledning kan fremsætte Erstatningskrav mod det offentlige. Har Dommeren derimod begaaet en Fejl ved Aflysning, bør man anvende Bestemmelsen i T. L. § 34 eller dennes Analogi. Den forurettede maa da kunne kræve Berigtigelse af Tingbogen, hvortil det ikke kan være nødvendigt, at han tilvejebringer Dom eller Anerkendelse fra Ejeren af den tjenende Ejendom. Har Trediemand senere erhvervet Ret over denne, bliver det at afgøre, hvem der skal have Ret over Ejendommen, og hvem der skal henvises til at fremsætte Erstatningskrav mod Statskassen.¹⁵

Dersom den om Servitutrettens Ophør afgivne Erklæring er ugyldig paa Grund af Svig, Fejltagelse, bristende Forudsætninger eller lignende Ugyldighedsgrund, bestaar Servitutretten naturligvis uanfægtet af Aflysningen. Det maa imidlertid følge af Regelen i T. L. § 27, at den, som i god Tro erhverver en mod Servitutten stridende Ret over den tjenende Ejendom, ikke er pligtig til at respektere Servituthaverens Ret. Er derimod Opgivelseserklæringen ugyldig paa Grund af Umyndighed, Fornuftsmangel eller voldsom Tvang, eller er den falsk eller afgivet uden Fuldmagt fra den berettigede, medfører Regelen i § 27, 2. Stk., at der ikke kan tillægges den godtroende Erhverver Fortrin for den aflyste Servitut.¹⁶ Erhververen er til Gengæld berettiget til Erstatning i Medfør

15. Ved Kendelsen i U. f. R. 1941. 1160 er det antaget, at i sidstnævnte Tilfælde Berigtigelsen af Tingbogen først kan fordres, naar Afgørelsen af det indbyrdes Mellemværende er afgjort. Et rigtigere Udtryk for Stillingen vilde Tingbogen give, dersom man gav Adgang til øjeblikkelig Berigtigelse med Tilføjelse af Bemærkning om de særlige Omstændigheder ved Rettighedernes indbyrdes Forhold. Afvisningen af Berigtigelsen vil kunne medføre Overraskelser for den, der senere i god Tro erhverver yderligere Rettigheder over Ejendommen, og vil efter Omstændighederne kunne forøge Statsens Ansvar over for en saadan Erhverver.

16. E. R. S. 992. De almindelige Bemærkninger i E. R. S. 991, hvorefter Regelen i T. L. § 1 skal være anvendelig i Forholdet mellem Erhververen af Ret over den tjenende Ejendom og Servituthaveren, kan dog ikke tiltrædes. Den Situation, at et Dokument er aflyst, uagtet Retten bestaar, kan ikke uden videre sidestilles med, at Retten aldrig er lyst, jfr. U. f. R. 1873. 414. T. L. § 1 omhandler den Situation, at flere Rettigheder afledes fra samme Person. I den omhandlede Situation foreligger derimod en Rets Tilbageoverdragelse til Ejeren og Rettens videre Overførelse til Erhververen, og Problemet angaar Servituthaverens Indsigelse imod Tilbageførelsen til Ejeren, en Konflikt, der kun maa bedømmes efter § 27. Da § 27 ikke hjemler Ekstinktion til Fordel for Kreditorer, kan det derfor ej heller antages, at Servitutstens

af T. L. § 31. Derimod synes det ikke rigtigt at anvende T. L. § 34, der kun angaar Fejl ved Tinglysningen, men netop ikke er anvendelig inden for Omraadet for T. L. § 27, 2. Stk.¹⁷

Aflysning kræver som tidligere omtalt ikke Samtykke fra Pant-havere og andre Indehavere af begrænsede Rettigheder over den herskende Ejendom, medmindre den paagældende har ladet lyse særskilt Erklæring herom.¹⁸

Uden formeligt Grundlag i Form af den berettigedes Erklæring, Dom, Ekspropriationsudskrift og lign. Dokument vil Dommeren kunne foretage Udslettelse af Servitutter, der maa antages at have mistet deres Betydning eller aldrig at have været gyldigt stiftet, i Medfør af T. L. § 20. Selvom det er aabenbart, at en Servitutret ikke er gyldigt stiftet, eller paa et givet Tidspunkt er ophørt, maa Dommeren dog have sin Opmærksomhed henvendt paa Muligheden for Servitutrettens senere Erhvervelse ad ekstinktiv Vej og derfor navnlig udvise Forsigtighed med Anvendelsen af T. L. § 20, 1. Stk.¹⁹ Som Betingelse for Udslettelse af Servitutter, der ved ældre Udstykning har mistet deres Betydning for nogle af de udstykkede Parceller, vil det hyppigt være rimeligt at kræve Erklæring fra Landinspektør i Overensstemmelse med Reglerne i T. L. § 22.²⁰

Aflysning har Virkning til Fordel for Ejerens Kreditorer, hvis Opgivelsen er ugyldig paa Grund af Svig.

17. Jfr. dog E. R. S. 992.

18. Se herom foran S. 205 f. og om Betydningen af særskilt Erklærings Lysning, hvor Servitutten var begrænset til den nuværende Besidders Tid, og denne var udløbet U. f. R. 1935. 118.

19. U. f. R. 1935. 195. Se om Betingelserne for Anvendelsen af § 20 paa Servitutter iøvrigt Anrd. af 26. Nov. 1926 §§ 36-38, der kan sammenholdes med de for København udarbejdede Regler for Omskrivning af Realregister til Tingbøger, jfr. Komm. t. T. L. S. 221 ff., samt Afgørelser i U. f. R. 1936. 401, 631, 1941. 594, samt U. f. R. 1937 B. 41, 1938 B. 311 ff., 331 ff.

20. Komm. t. T. L. S. 68.

SAGREGISTER

- Adgangsvej (jfr. Vejret) 184, 195, 269.
 eneste 101, 133, 159-60, 183, 217, 238.
 ved Udstykning 142-44.
 Tinglysning 159-61
- Adhæsion 77-8.
- Administrationsgebyr 229⁷⁸.
- Administrative Myndigheder (jfr. kommunale Myndigheder) 23, 25, 26, 57, 58, 63, 66-67, 75, 127-29, 142, 148, 150-55, 157, 163-65, 271.
- Affektionsværdi 233.
- Afgifter (jfr. Skatter) 117, 145, 146.
- Afkald paa Servitutret 205-06, 240-41, 269.
- Aflysning 84, 138, 162, 178-79, 202²⁷, 205-06, 238, 240, 256, 267-68, 273-79.
- Aftale om Servituts Stiftelse 14, 15, 79-91, 106-09, 135, 187, 272.
 med offentlig Myndighed 75-76, 130, 132.
 om Vejret 135, 225.
 Indholdet 207-31.
 Ændring eller Ophør 240-41.
 Misligholdelse 247-48.
- Aftægt 141⁵.
- Afvanding se Vands Afløb og Afledning.
- Akcessorisk Pligt 71, 191.
- Alderstid, -hævd 15-18, 19-22, 95-122, 162, 240, 249, 252-53, 275.
- Allemandshævd 21, 110-17.
- Almindingen 15.
- Alternativt Opraab 15, 138, 265.
- Analogi 37²⁵, 137-38, 255.
- Anerkendelsessøgemaal 234.
- Arbejdskørsel 218.
- Arilds Tid se Alderstid.
- Arresthuse 29¹⁵.
- Arveudlæg 83¹⁶, 241.
- Auktionskøber 86, 186, 265.
- Auktionsvilkaar (jfr. Tvangsauktion) 86, 185-86.
- Automobiler 210, 213, 226-27.
- Automobilværksted 213, 217.
- Badehus, -anstalt 204³², 212.
- Badmintonhal 178.
- Badning 58.
- Bageri 211.
- Benyttelsesservitutter 76, 196-202, 205, 212, 262.
- Beplantning 187.
- Berigelseskrav 261, 271-72.
- Betinget Adkomst 228⁷⁵, 232, 234.
- Bevisbyrde m. H. t. Tingbogs Indhold 180-81.
- Billighedserstatning 30, 36, 45, 47.
- Biveje 118-20, 258⁶⁸.
- Boligkommissionen af 1918 33, 50.
- Boligkommissionen i København 53⁶¹, 55.
- Boligtilsyn 51, 72¹¹, 129.
- Boligtilsynsraad 53⁶², 56, 129.
- Bom 221.
- Brand, Brandfare 51-52, 54-55, 103⁵², 142, 153, 165, 166, 167, 246.

- Brandgavl se Gavl.
- Brandlovgivning 32, 47, 54, 142, 153.
- Bristende Forudsætninger 242-44, 246-247, 270, 278.
- Bro 100, 225.
- Broafgift 72¹¹.
- Bruger af Ejendom 74, 84, 86, 104, 122, 130², 131, 133, 134, 136, 183, 205-06, 232, 234, 240-41, 254, 258, 266.
- Servitut, stiftet af Bruger 79-80.
- Brugskontrakt 118¹¹⁷, 121, 156, 187.
- ctr. Servituttaftale 72-73.
- Brugspanthaver 265-66.
- Brugsret 8, 12, 15, 77, 79, 80, 84-85, 121, 144-45, 192²³, 265.
- Brænde 71, 203.
- Brønd 79, 100³⁴, 101, 224, 249, 250.
- Butik 183⁶⁰, 214.
- Byfællesskab 116.
- Byggeforening 245²⁶.
- Byggelinier 26, 37²⁵, 49, 146, 164, 269-70, 271.
- Byggeservitutter 76, 142, 194, 195⁴, 196-202, 205, 207, 212, 238, 243¹³, 245, 259, 262, 263, 276¹¹.
- Byggetilladelse 25, 63, 76, 166, 217.
- Byggevedtægt 34²⁰, 52, 53, 151-52, 162, 224⁶⁰.
- Bygningsfredning 29, 36, 41, 44-46, 48, 57-58, 142, 150.
- Bygningshøjde (jfr. høj Bebyggelse) 34²⁰, 246.
- Bygningskommission 129, 153.
- Bygningslovgivning 25, 31-41, 47, 76, 118¹¹⁷, 129, 142, 146, 153, 162, 167, 217, 223, 231.
- Bygnings Nedrivning 39-41, 44-46, 51, 54, 55⁶⁵, 56, 61, 62, 91, 183⁶⁰, 223, 245²⁷, 246-47.
- Bygningsreglement se Byggevedtægt.
- Bygningsstøtte 9, 15, 94-95, 211, 228, 245, 246, 260⁷⁴.
- Bygningssyn, det særlige 45-46, 48, 61, 128.
- Bygnings Tilbagerykning 36, 91, 167, 223, 233.
- Byplaner 14, 26, 31-39, 50, 51, 58, 61-63, 66, 77, 127-28, 130, 146, 152-53, 162, 164-65, 168, 257-59, 262-64, 270, 271.
- Byveje 16, 110-11, 120.
- Børnehjem 178, 213.
- Chikane 98, 237, 244, 246.
- civiliter* 215, 220.
- Dam 212.
- Definition af Servitut 12-13, 66.
- Delerstatning 61.
- Deleksproprietation 35, 258.
- Demarkationsservitut 30, 59, 272.
- Dereliktion 269.
- Destination 80-83.
- Destruktion af Varer 48.
- Diger 50, 100, 252, 257⁶⁷.
- Dispensation 43-44, 47, 142, 166-68, 170, 200.
- Dispositionsplan 34-35.
- Dom 66-67, 80, 105, 127, 132-33, 144, 161-62, 168, 231, 232-34, 276, 277, 279.
- Dæmning 100³⁸.
- Ejendomsrettens Grænser 16, 24-65, 77, 127-29, 144, 146, 151-53, 163-64, 259-62, 272.
- Ejendomsret til Veje 68-70.
- Ejendomsskat se Skat.
- Ejerpant 87, 139, 141.
- Ejerservitut (jfr. Fælleseje) 87-89, 253-57.
- Eksproprianter, konkurrerende 147-51, 153.
- Eksproprietation 24-65, 68, 69, 76, 118, 128-36, 147-51, 164.
- af den tjenende Ejendom 257-59.
- af Servitutret 259-61, 264.
- Eksproprietationsservitutter 23, 24, 26, 27⁹, 30, 58-59, 75, 77, 127-36, 144, 146, 151-55, 164, 185, 186, 219, 269, 272.
- Paataleret 168.
- Tinglysning 163.
- Ophør 269-72.

- Ekstinktion (jfr. Hævd).
- Erhvervelse af Servitutret 92-93, 162, 167, 177-79, 273, 274, 279.
- Bortfald af Servitutret 173, 179-86, 196, 201, 266, 278¹⁶.
- Elektricitetsværk 194, 221⁴¹.
- elektriske Ledninger 11, 154, 184, 221⁴¹, 259-60.
- Eng, Englod 102, 103, 203, 216.
- engelsk Ret 7, 11, 17-18, 21⁴⁹, 80-81, 83²⁰, 87³⁰, 89-90, 92, 94-95, 104⁵⁵, 209-10, 248, 253.
- Erhvervsvirksomhed 12, 74.
- Erstatning
- til Brugere og Panthavere 131, 133, 135-36, 146, 206, 240-41, 258.
 - af Staten 188.
 - ved Bortfald af Servitut, stiftet if. Lov 271-72.
 - » bristende Forudsætninger 243-44.
 - » Byggelinier 49.
 - » Bygningsfredning 41, 44-46.
 - » Byplan 34-39, 77, 263-64.
 - » Ekspropriation 34-65, 129, 131, 135-36, 146, 258-59.
 - » Ekstinktion 174.
 - » Misligholdelse 91, 231, 233-34, 240-41, 247.
 - » Naturfredning 41-44, 63-65.
 - » Nedrivning af Bygninger 40-41.
 - » Retsforfølgning 266.
 - » Tvangsauktion 187-88, 192.
 - » Udredning 38.
 - » urigtig Tinglysning 191, 277-78.
- Etageantal 212.
- Fabrik, Fabriksareal 32, 34, 36, 38, 99, 134, 166, 205³⁴, 214, 217²⁷.
- Fabrikslovgivning 32, 165, 167.
- Facade, Facaderet 67, 69, 83, 85²⁴, 111, 117, 213, 215.
- Falsk 278.
- Fejl 82¹⁵, 178, 191, 278, 279.
- Fiskeri 11⁸, 14-16, 97¹⁴, 100, 115¹⁰⁸, 117, 118¹¹⁷, 156², 207¹, 210⁹, 243¹⁸, 265.
- flere Rettigheder if. samme Dokument 171-72.
- Fogedforbud 105, 234.
- Fogedudlægsskøde 186.
- Foreningsbrug 212.
- Forfatterret 117.
- Forkøbsret 79, 204²⁹.
- Forlig 134, 159, 168, 189, 225, 258⁴⁸.
- Fornuftsmangel 278.
- Forpagter se Bruger.
- Forretningsbebyggelse 38.
- Forretningslokaler 212, 217²⁷.
- Fortolkning af Servitutter 207-31, 245, 254.
- Fortov (Gade) 221⁴³.
- »Fortov« 15, 18, 67, 74, 94, 96, 125, 171, 222-23, 233.
- fransk Ret 7, 9, 10-11, 20, 67¹, 80-81, 87³⁰, 99²⁸, 104⁵⁵⁻⁵⁶, 107⁷⁶, 243, 248, 252, 253, 268.
- Frederiksberg 175, 227⁷⁰.
- Fredning (jfr. Bygnings-, Natur- og Skovfredning) 59, 62, 63, 85.
- Fredningsnævn 43, 44, 89, 114, 130, 153-55, 158, 168, 270.
- Fredskov 67, 88, 142, 146, 153, 260, 270.
- Frihedshævd 97, 124¹⁴², 240, 248-53, 270 (offentlige Servitutter).
- Friluftsklamer 64, 259, 260, 261.
- Fyr, Fyrmesterbolig 258, 269, 271.
- Fædrift (jfr. Folke- og Fægang) 16.
- Fælleseje, flere Ejendomme i: 80-83, 95⁹, 100, 105, 120-22, 145, 170³¹, 253-57, 276¹¹.
- Fællesmur 72, 95.
- Fællesrettigheder 116-17.
- Færdsel, Færdselsret 14, 21, 24, 184, 191, 203, 219, 220³⁶, 221⁴¹.
- med Automobil 210, 226-27.
 - » Cykle 210.
- til Fods 210, 211, 228.
- med Markredskaber 221⁴¹.
 - » Vogn 159, 209-10, 212.
- Forøgelse af Færdsel 210, 217, 218, 226.
- Ophør 238, 251, 270, 271.
- Hindringer for 249.

- Tinglysning 172.
i Forbindelse med Udstykning 144, 159, 204, 210.
paa Gangstier 112-16.
paa Nødvej 134, 146-7, 231.
for Offentligheden 41-42, 64, 67-70, 111.
for private 67-70, 82¹⁵, 83, 195, 212, 217.
if. Hævd 99, 100, 111-17, 210.
Fæste 21, 43³⁸, 121-22, 156², 258⁶⁸.
- Gaardsplads 101, 212, 228.
Gader se Veje.
Gadejord 29, 68-69, 70, 117.
Gangsti se Sti.
Gangstiregulativ 85²⁴, 112, 114, 184.
Garager 37²⁵, 175, 213, 214¹⁶, 218³¹.
Gavl 95, 172, 223⁵⁶.
Genkøbsret 79.
gensidige Servitutter 172, 191, 196-97 (Udstykning), 203²⁹, 205, 220, 276¹¹.
Geodætisk Institut 146.
god Tro (jfr. ond Tro).
 ved Servitutkrænkelse 90, 236, 239.
 » Vejret 159-60.
 » Hævdserhvervelse 122-26.
 » Frihedshævd 250.
ctr. Ret if. Hævd 93-94.
godtroende Erhverver 165, 172-86, 232-33, 234, 274, 275, 277-778.
Grubekedel 250⁴³.
Grundbyrder 14, 70-72, 156, 191, 192²³, 229, 230, 252-53, 257.
Grundejerforening 197¹¹, 226, 231.
Grundforbedringslaan 145¹⁶, 146¹⁸.
Grundstigningsskyld 32.
Grus 71, 116, 148, 204³¹, 213, 216, 218, 250.
Grænseoverskridelse 94, 174-77, 180.
Grænseregulering 193.
Græsning 15, 17, 20, 22, 71, 79, 84-85, 116, 210⁹, 218³², 238, 249, 259.
Grøft 98, 208⁴, 215, 225.
Gymnastikapparat 211.
- Haandhævelse af Servitutter 232-37.
Hartkornsfordeling 118.
Have 71, 74, 211, 212.
Hegn 49, 66, 71, 76, 92², 98, 100, 121¹³⁰, 175, 191, 221⁴¹, 228, 232, 268.
Henstand 229⁷⁸.
herskende Ejendom 7-9.
 Tinglysning paa 109, 172-73.
Hindringer for Udøvelsen 235-36.
Hjemmelsansvar, -pligt 84, 86, 177, 181.
Husbehov 204, 216, 218³², 219.
Hævd (jfr. Alderstidshævd) 92-126.
 20 Aars Hævd 17, 18-22, 95-96, 175-76, 275.
 Ejendomshævd 97-98, 180, 186, 193, 195².
 Servitut, stiftet ved Hævd 14, 15, 76, 82¹⁵, 83, 89, 92-126, 170³⁰.
 negative Servitutter 95-96.
 subjektive Betingelser 104, 122-26.
 Indholdet af Retten 102-03, 209-23.
 Hemmelig Brug 104, 126.
 Hævd over offentlig Ejendom 118-20.
 Hævd i Strid med Loven 270.
 Ejers Samtykke 105-16.
 Prioritetsstilling 106, 144-45.
 Tinglysning 106, 158, 185-86, 275.
 Aftaler om Hævd 107⁷⁴, 173.
 Afbrydelse af Hævd 103, 104-5, 125, 185.
 Bortfald af Retten 244, 247, 261, 269, 275.
Hø 71, 249.
høj Bebyggelse (jfr. Bygningshøjde) 34, 178, 263.
Højspændingsmaster se elektriske Ledninger.
- Idrætsanlæg 201.
Ikke-Udøvelse 248-53.
Indhold af Servitutret 207-31.
Indkørsel 217²⁷.
Indløsningsret 257⁶³.
Indskrænkninger i Ejendomsretten, almindelige 24-65.
Industribebyggelse se Fabrik.
Interesse i Servituts Bestaaen 244, 246.

- Jagt 14, 17, 59, 118¹¹⁷, 207¹, 265-66.
 Jernbane 24, 85²⁴, 148-54, 157⁰, 257, 258⁶⁸.
 Jernbaneoverskæring 118¹¹⁷.
 Jordfællesskabet 14-16, 21-22.
- Kirke, Kirken 19⁴², 210, 212.
 Kirkegaard 147-49, 204²⁹.
 Kirkesti, Kirkevej 101⁴³, 110, 112.
 Klitplantage 148.
 Kloak 50, 154, 168, 229⁷⁸, 231, 257.
 Kommunale Myndigheder (jfr. administrative Myndigheder) 35, 40, 58, 68, 85, 128-29, 143, 148-52, 154, 268, 271. m. H. t. Vej: 161-63, 224-27, 230, 247.
 Kommuners Paataleret 75-76, 112-13, 168, 194, 200-02, 213-14.
 Kondemnering 29, 39, 51-56, 128¹, 164-65.
 Konfusion 84-85, 253-56.
 Kontrakt se Aftale.
 Kort, Matrikulkort 93, 96, 124¹⁴², 159-62, 169, 170, 177, 178-79, 184, 275-76.
 Kreaturers Nedslagning 29.
 Kreditorer 173, 185, 254-56, 264, 273, 278¹⁸.
 Kro 212.
 Køb ctr. Servitut 73.
 København 147-48, 272, 279¹⁹.
 Byggeret 14, 25-26, 33, 37-39, 50, 52, 55-56, 75-76, 129, 130, 142, 146, 164, 166-67, 170, 193, 195⁵, 207, 238, 242, 245²⁶, 259, 261, 263-64.
 Veje, Gader, Stier 68, 69, 70, 85²⁴, 115, 119-20, 224-27.
 Køberet 79.
 Købmandshandel 211, 212.
 Købstæder 111, 119-20, 224⁶⁰.
 Kørevej 102⁴⁴, 159.
 Kørsel 210, 211, 212, 218.
- Laage 99, 100, 223⁵⁶.
 Landboretlige Brugsforhold 72-73, 118¹¹⁷, 218³².
 Landbrugsejendom 210, 217²⁷, 224.
- Landinspektør 162, 170, 176, 190-91, 279.
 Landvæsenskommission 127, 129, 132, 135, 157, 170³⁰, 228⁷¹, 231, 257.
 Latrinkørsel 218²⁹.
 Led 117, 118¹¹⁷, 221, 249.
 Legitimation 80, 202²⁶, 241.
 Leje ctr. Servitut 12, 72-73.
 Lejer se Bruger.
 Lejligheders Størrelse 245²⁵.
 Lempelser 202, 277.
 Ler 71, 217, 220³⁶, 250.
 Ligbrænding 142.
 Lodsejerlav, -forening se Grundejerforening.
 Loftsetage 212.
 Losseplads 213.
lost grant 21⁴⁹, 92, 115, 209.
 Lovgivning, Servitutter if. 23, 24-65, 66, 75, 127-36, 145-55, 168, 231, 237.
 Lugt 212-13.
 Lysafstand 36, 49.
 Lysningsret 15, 18, 67, 94-96, 105⁰⁴, 210, 222, 223, 266.
 Lysthus 211.
 Løsøre, Servitut over 13¹⁹.
- Magelæg, Mageskifte 132, 193.
 Magtfordrejning 54, 76²⁰ og 22, 128, 230⁸³, 271.
 Maksimalpris 60.
 Markplaner 164.
 Markveje 22, 101⁴³.
 Matrikulen 70, 84, 94, 116, 159-161, 176⁴⁷, 182, 275.
 Matrikulkort se Kort.
 Matrikulsmyndigheder 142-44, 161-63, 238, 269.
 Matrikuls Numre 172, 176, 189, 277.
 Medbenyttelsesret 73, 224.
 Mejeri 212, 213.
 Mergelgravning 236¹⁴.
 Mergelgæld 39²⁸, 59⁷³.
 Misl'gholdelse 231, 232-37, 239, 240-41, 247-48.
 Mortifikation 200²³, 266-68, 270⁹⁸.
 Motorcykler 213.
 Mur (jfr. Bygningsstøtte) 95, 221⁴¹.

- Møbelsnedkeri 214.
 Møller (Vandmøller) 16, 18, 19⁴², 210⁹.
- Naboforhold, Naboret (jfr. »Fortov«)
 49-50, 66, 67, 89, 94-96, 101, 105⁶⁴,
 116¹⁰⁸, 142, 166, 175-76, 183, 196,
 201 (Paataleret), 208⁴, 213¹², 217,
 218, 222.
- Nationalmuseet 67, 142.
- Naturfredning 29, 32, 36, 41-44, 57-65,
 67, 89, 127-28, 130, 150, 153-55, 165¹⁶,
 167, 270.
- Naturfredningsplan 43, 64-65, 164.
- Nedlæggelse af Ledninger 221.
- Nedlæggelse af Spor i Vej se Spor.
- Nedlæggelse af Stier 112.
- Nedlæggelse af Vej se Vejaflægning.
- Nedrivning af Bygninger se Bygningss
 Nedrivning.
- Negative Servitutter 23, 74, 94-95, 187,
 196, 203, 262-64.
- Norsk Ret 20, 33¹⁹, 46-47, 61, 123, 164¹³,
 196¹⁰, 243, 248, 260, 263⁸¹.
- Næringsret, Næringsveje 50, 212, 213.
- Nødvej 50, 63, 66, 127, 132-36, 149,
 150, 164¹³.
- Nødværgeret 235.
- Offentligt Anlæg 35.
- Offentlig Ejendom 67, 118.
- Offentlig Indkaldelse 158.
- Offentlig Interesse 13, 31, 110, 117-18,
 127-28, 200, 263, 267, 270.
- Offenligretlige Servitutter 70, 75¹⁸,
 77-78, 127-36 (Stiftelse), 145-55 (Pri-
 oritetsstilling, 186 og 189 (Tinglys-
 ning), 269-72 (Ophør).
- Offentlige Veje 22, 24, 29, 67-70, 100³⁶,
 110-20, 147-48, 168, 258⁶⁸, 259.
 Overtagelse som 85²⁴, 226, 230.
 Adgang til, Vej til 82, 83, 99, 127,
 133-36, 142-44, 161, 163.
- Oldtidsminder 63, 67, 165¹⁶.
- Ombygning 61, 262.
- Omformerstation 151-52.
- ond Tro (jfr. god Tro) 90, 125, 159,
 173-86 (Tinglysning), 233, 239, 250
 (Frihedshævd).
- Ophør af og Forandring i Servitutter
 91, 238-72, 273-79.
 m. H. t. Servitutter if. Lov 269-72.
- Oplagsplads 213.
- Oppløjning 100, 105, 221⁴¹, 249-50.
- Oprykningssret for Servitutter 140-41.
- Opsigelse af Servitutter 241-42, 264-65.
- Optagelseshjem 213.
- Overdragelse af Servitutter 241, 273.
- Overenskomst se Aftale.
- Paataleret (jfr. Kommuners Paataleret)
 86-91, 193, 238-41, 244-45, 246²⁹, 268,
 276-77.
 gensidig 197-200, 205.
 Overdragelse af 198, 200²¹ og 24.
 for Brugere og Panthavere 240-41.
 ved Tinglysning 158, 168-69.
 efter Udstykning 87-88, 196-205,
 218-19.
 ctr. Servitutberettigelse 202.
- Pant, Panthavere (jfr. Brugsparthaver,
 Prioritetsstilling) 72¹³, 77, 79-80, 84,
 87, 106, 133, 137-47, 159, 180, 188,
 192²³, 232, 240-41, 254-55, 265, 279.
 Tinglysning 170-71.
 ved Ekspropriation 130-31, 135-36,
 258.
 i Servitutret 205-06, 279.
 for Servitutvederlag 173, 229-30.
 Samtykke fra Panthaver 166-67.
- Parkeringsplads 201.
- Passivitet 89-91, 124, 196, 239, 270.
- Personalservitutter 8-13, 76, 78, 88,
 194-96, 255.
 ctr. Realservitutter 201.
- Plankeværk (jfr. Hegn) 99, 212.
- Port 221.
- Positive Servitutter (jfr. synbare S. og
 usynbare S.) 74, 96, 204, 224, 263-64.
- prekær Ret 107, 109, 133, 168, 258.
- Prioritetsstilling for Servitutter 78,
 79-80, 106, 137-55, 188, 258-59, 264-66.
 for Dispensation fra Lovgivningen
 166-68.
- Servitut og Ejerpant 139-41.
- Ekspropriationsservitutter og al-

- mindelige Grænser for Ejendomsretten 151-54.
 forud for ældre Hæftelser 137-38, 142.
 Hævdsservitutter 144-45.
 ved Omprioritering 138-39.
 Oprykning 140-41.
 Servitutter if. Lov 145-47.
 for Vejret ved Udstykning 142-44.
 private Servitutter 13-23, 75-78, 132-33, 137-42, 168, 189, 194, 201, 238-69 (Ophør).
 privat Vej 67-70, 83, 85²⁴, 110-12, 120¹²³, 161, 170, 201, 220³⁶, 224-31 (Vedligeholdelse), 239-40, 242, 266, 275.
 Ophør 160¹¹, 249, 251, 256, 269, 275-76.
 præklusiv Indkaldelse 131, 257.
 Raadighedsservitutter 74.
 Realregister se Tingbog.
 Realservitutter 7-13, 76, 194-206, 241, 255, 258, 261-62, 273-74.
 Reguleringskommission 33, 38, 69, 129, 242, 263.
 Reguleringsplan 25, 26, 38-39, 164¹⁴, 264.
 Rekognition ved Ejerskifte 72¹³.
 Relaksation 143, 178, 188, 276.
 Renovation 260⁷⁴.
 Renovationskørsel 218²⁹.
res judicata Virkning 232.
 Restaurant 212.
 Retningsplan for Veje 25, 26, 33, 69, 130, 164, 239.
 Retsanmærkning 138-40, 141⁵, 145, 166-67, 173, 206³⁷, 276¹¹.
 Retsforfølgning (jfr. Retssag, Fogedforbud, Tvangsauktion) 171, 264, 266.
 Retsforlig 168.
 Retshandel se Aftale.
 Retsudøvelse, manglende 109, 115.
 »Rettigheder og Forpligtelser, hvor med Ejendommen har tilhørt Sælgeren« 83, 181-82.
 Ridning 211.
 Roekule 101.
 Romerret 7-9, 83, 104⁵⁵, 253.
 Rullesten 241.
 »røde Servitutter« 75.
 Røg 99, 212-13.
 Rørledning 70, 104, 105, 211, 219.
 Rørskær 156².
 Sameje 15, 72, 73-74, 80, 86.
 samlet fast Ejendom 189.
 Sammenlægning 192-93, 208, 218.
 Sand 115¹⁰⁸, 116, 125¹⁴⁴, 204³¹, 216, 218.
 Sanering 39, 51-56, 129.
 Selvtægt 235-37.
 Servitutattest 190.
 Servitutbegrebet 66-78.
 Servitutindretninger 9, 12, 74, 80, 81-82, 84, 98-101, 103, 182, 191, 210, 235, 250, 275.
 Fjernelse 173, 250, 256, 274-75.
 Reparation og Vedligeholdelse 9, 10, 11, 103, 105, 108, 187, 220-21, 228, 242.
 Ombytning 211, 245.
 servitutstridigt Anlæg 233, 244 (Bebyggelse).
 Servitutumøvelse 220-24, 235-36, 246, 248-53 (Ikke-Udøvelse).
 Skat 57-58, 98, 118, 145-46, 227.
 Skel 193, 220³⁶, 262.
 Bygning i Skel 67, 82, 223, 252.
 Skel ctr. Hegn 98, 175-76.
 Skelkonstatering 93, 124¹⁴².
 Skoler 29, 213, 214¹⁴.
 Skolesti 110, 112.
 Skorsten 211, 213.
 Skov, Skovbrug, Skovdrift 71, 218²⁸ og ³², 238.
 partiel Brug 19, 22.
 Skovfredning 43-44, 56, 57, 88-89.
 Skovfællesskab 17.
 Skovhugst 15, 71, 260.
 Skovlag 165¹⁶.
 Skovlovgivning 32, 56, 57.
 Skøde indeholdende Servitut 157³, 171.

Snedkerværksted 213, 214¹⁶.
 Snerydning 227⁶⁸.
 »som den er og forefindes« 83, 182, 186.
 Spor i Vej 221⁴³, 258⁶⁸.
 Stakit (jfr. Hegn) 221⁴¹.
 Stald 213, 214¹⁶, 239³.
 Stenbrud 73, 217²⁵.
 Stenkiste 225.
 Stier 21, 22, 58, 70, 85²⁴, 99²⁹, 100,
 110-17, 120, 184-85, 221⁴³.
 stiltiende Aftale 80-85, 238-39, 242¹³.
 Strandbred 39²⁸, 42, 59.
 Strandfredning 43-44, 57, 164.
 Støj 212-13.
 Støtte for Bygning, Støttmure se Byg-
 ningsstøtte.
 sundhedsfarlige Bygninger 51-56, 165.
 Sundhedskommission 153, 260⁷⁴.
 Sundhedsvedtægt 53.
 Svejtsisk Ret 9, 10, 87³⁰, 163¹², 164¹³,
 208³, 228⁷², 243, 253.
 Svensk Ret 11-12, 14, 15, 17, 87³⁰, 95⁷,
 131⁶, 158⁸, 163¹², 173-74, 188⁵, 195²,
 196¹⁰, 215, 218³², 238, 243, 253, 258⁷⁰,
 266⁹¹, 269⁹⁷.
 Synbare Servitutter 19-22, 76, 95, 96,
 98-101, 220, 250.
 ctr. usynbare 98-99.
 Sæbehus 212.
 Sø 103, 245²⁶.
 Sønderjylland 97, 145¹⁵, 157.
 Søterritoriet 117, 192.
 Tagdryp 15, 99²⁸, 100, 221⁴¹.
 Taksationskommission 36, 129.
 Tang 115¹⁰⁸.
 Teglværk 216, 220³⁶, 250, 253.
 Tennishal 201.
 Testamente 86.
 Tilegnelsesservitut 7, 71, 74, 218, 241-
 42, 252-53.
 Tilstandsservitut 74, 263.
 Tingbog (Realregister) 266, 277¹², 279¹⁹.
 Afvisning fra 168-71.
 Berigtigelse af 278.
 Notering i 157, 158, 165-66, 171-73,
 189, 190-92.

Henvisning til 180.
 Kendskab til 84, 124¹⁴², 179, 181.
 Undersøgelse af 183.
 Hævd i Strid med 93.
 ang. Veje 70, 160-63.
 Tingbogsattest 166.
 Tinglysning, Tinglæsning 23, 73, 79,
 80, 82, 84, 87, 93, 109, 137, 156-86,
 254-56.
 almindelige Forskrifter 168-72, 201.
 i flere Henseender 171-72.
 paa enkelte Matr. Numre 172, 187-89.
 Virkningen 158, 165, 173-86.
 aabenbart overflødig 158, 170-71.
 Afvisning 73, 145, 168-71.
 ctr. Aflysning 273-74.
 ctr. Hævd 93, 157, 158, 185-86.
 af administrative Afgørelser 66-67,
 142, 164-68.
 » Dom og Kendelse 159, 234.
 » ensidig Deklaration 87, 256.
 » Ekspropriation 131³, 132, 157,
 163-64, 168.
 » Hævd 157-59, 173.
 » Aftale om Servitutvederlag 229.
 » Servitutter if. Lov 157-58, 163,
 164-65, 168.
 » Skelkonstatering 124¹⁴².
 » Vejret 159-63.
 Tingsti 112.
 Tipvognsspor 220³⁶.
 Trediemandsaftale 85, 198.
 trigonometrisk Station 146.
 Træer 88, 211.
 Tvangsauktion 138, 141, 142, 160, 186,
 187-88, 192, 229, 248, 255, 259,
 264-66, 276.
 Tvangsservitut se Lovgivning, S. if.
 tysk Ret 7, 9, 10, 81⁹, 87³⁰, 93, 158⁸,
 163¹², 164¹³, 169²⁷, 171, 173, 188⁷,
 243, 248, 253.
 Tørv 71, 74, 82, 195, 204, 205, 210⁹,
 215, 218²⁸, 219 220, 224, 246, 255.
 Uagtsomhed 123-24, 176, 182-84.
 Udelelighed af Servitutret 203.

- Udgang 82¹³, 220³⁸.
 Udhush 208⁴, 211.
 Udkørsel 117, 217²⁷.
 Udlæg 139-41, 185-86, 255-56, 264.
 Udpantning 185, 227, 264.
 Udredning 25, 38-39, 129, 130, 164.
 Udsigtsret 94, 211, 222.
 Udskiftning, Udskiftningen 68-70, 75, 103⁵³, 105, 118-19, 125¹⁴⁴, 157, 170³⁰.
 Udstykning (jfr. Fælleseje) 15, 49, 74, 75, 83, 87, 137, 151²⁸, 172, 178, 188-93, 196-205, 208, 215, 217-19, 251, 256, 262, 266, 267, 279.
 af herskende Ejendom 202-05, 218-19.
 flere Udstykninger uden Forbindelse 200.
 m. H. t. Vejret 83, 134, 142-44, 159, 161-63, 197¹¹, 204, 210, 215, 217, 219, 226, 239, 242, 275.
 Udstykningsplan 23, 197, 199.
 Ulemper for Naboer 213.
 Umulighed for Udøvelsen 245, 246-47.
 umyndig 123¹³⁹, 126, 278.
 Undergrunden 57.
 Uskadelighedsattest 137, 145¹⁵.
 usynbare Servitutter 19-22, 76, 81, 82, 96, 98-100, 103.
 utinglyste Rettigheder 94, 106, 134, 156-60, 173, 174-77, 180-86, 234, 245²⁶, 248, 254-55, 264-65, 274, 275.
 Vandindvinding 62.
 Vandingsret (jfr. Brønd) 20, 79, 99²⁹, 103⁵⁴, 215²⁰, 224.
 Vandledning 157⁶.
 Vandmøller 16, 18, 19⁴², 210⁹.
 Vands Afløb og Afledning 16, 19⁴², 23, 33, 50, 62, 71, 82¹³, 154, 204, 221⁴¹, 224, 228, 260.
 Vands Opstemning 210⁹.
 Vandværk 194, 228⁷³.
 Vanhjemmel se Hjemmelsansvar.
 Vaskerum 250⁴³, 251⁴⁷.
 Vederlag for Servitut 72, 108, 172-73 (Tinglysning), 191, 201 (Opgivelse af Servitut), 228-30 (periodisk), 242, 248, 260-61 (periodisk).
 Vedligeholdelse se Servitutindretninger og Vejvedligeholdelse.
 Vej, Vejret (jfr. Færdselsret, Nødvej, offentlige Veje, private Veje, Stier) 11⁸, 14, 15, 19⁴², 20-22, 23, 25, 33, 48, 81, 84, 88, 154, 159-63, 191, 195, 204, 205, 208⁴, 235¹¹, 245²⁶, 266, 270.
 Bortfald af 145, 160¹¹, 183.
 Ekspropriation 152, 153-54, 219, 269.
 Omfang 143, 216-19.
 ved Hævd 100-02, 275.
 eneste Adgangsvej 101, 133, 159-60, 183, 217, 238.
 ved Udstykning 83, 134, 142-44, 159, 161-63, 197¹¹, 204, 210, 215, 217, 219, 226, 239, 242, 275.
 Ejendomsret til Vej 68-70.
 Vejafgift 72¹¹, 170³¹, 191, 226, 228-31, 257.
 Vejaflægning 68-70, 100³⁶, 111, 117, 120, 239, 251, 256.
 Vejafspærring 221, 236¹⁴.
 Vejanlæg 33, 48, 58, 64, 69, 120, 150, 154, 247, 260⁷⁴, 262.
 Vejareal 68-70, 118-20, 132, 152, 226, 246.
 Vejbidrag 108, 169²⁷ (Fordeling) 191-92, 227, 229⁷⁸, 230, 242, 247, 269⁹⁶.
 Vejbredde 162-63, 168, 225.
 Vejforlægning 162, 221.
 Vejindsnævring 162, 221.
 Vejkryds 132⁷.
 Vejlovgivning 25, 48, 110, 129, 146, 162, 169²⁷.
 Vejmaterialer 29, 148.
 Vejservitutter 76, 169-70, 216, 269, 276¹¹.
 Vejspor 100.
 Vejudlæg 25, 29, 33, 48, 58, 103⁵³, 118, 143, 168, 170³⁰, 239.
 Vejudvidelse 22, 48, 49, 68², 83¹⁸, 135, 168, 225.
 Vejvedligeholdelse 22, 48, 71, 104, 108, 191, 217-18, 224, 225-31, 242 (Opgivelse af Pligten), 269⁹⁶.
 Vejvedtægt 48, 69, 120, 227⁷⁰.
 Vejvæsen 119, 148, 168.

versio in rem 59⁷³, 145.
 Villabebyggelse, -kvarter 34, 36, 37²⁵,
 212, 213, 214, 244, 251.
 Villaservitutter 23, 36, 74, 85, 178, 192,
 197-201, 203²⁹, 212.
 Vindmølle 94.
 Vinduer 18, 67, 74, 82, 86²⁵, 94, 96, 102,
 103⁴⁹, 105⁶⁴, 107⁷⁴, 166, 203, 210-11,
 220³⁶, 222, 223, 245²⁷.
 Vod, Ret til at drage 17³⁶.
 Vognmandsforretning 213.
 Værksted 211, 213, 214.
 Værneting 232.

FORTEGNELSE OVER DE VIGTIGSTE, ANFØRTE DANSKE LOVBESTEMMELSER

- 1241,
Jydske Lov, 15, 252.
I, 46: 16, 19, 96.
I, 56: 16, 19, 22.
I, 57: 16, 95.
I, 58: 16, 19.
- 1558, 13. December.
Den Koldingske Reces.
§ 50: 18.
- 1683, 15. April,
Kong Christian den Femtes danske Lov.
1-1-3: 236.
3-13-13: 17, 19, 20, 21, 22, 110, 111,
112, 113, 114, 116.
3-15-2: 19, 22, 110.
5-3-9: 123.
5-5-1: 19, 92, 96, 105, 123, 125, 252.
5-5-2: 18, 19, 20, 21, 22, 94, 100, 105,
125, 248, 249, 251, 252, 253.
5-7-13: 249.
5-10-21: 19, 20, 21, 22.
5-10-56: 15, 18, 67, 74, 94, 96, 103,
125, 171, 210, 222, 223.
5-11-1: 18, 95.
- 1770, 29. Januar,
*Verordnung wegen der zu dem, in dem
jütischen Gesetze sogenannten Or-
num erforderlichen præscriptionis
immemoralis*, 96, 252.
- 1790, 12. Marts,
*Frd. som bestemmer, hvorlænge Pant-
haveren bør nyde Fortrinsret i Pan-
tet, for Renter, som betroes Skyld-
neren*, 229.
- 1793, 13. December,
Frd. om Vei-Væsenet i Danmark, 110.
§ 16: 29.
- 1805, 27. September,
*Frd. om Skovenes Udskiftning, Ved-
ligeholdelse og Fredning i Danmark*,
56.
- 1806, 14. Juni,
Matrikulsinstruks,
§ 10: 159.
- 1807, 31. Marts,
Tillæg til Matrikulsinstruksen,
Post 13: 159.
- 1814, 22. Marts,
*Almindeligt Sportelreglement for Rets-
plejen og de dermed forbundne For-
retninger i Danmark*,
§ 72: 157.
- 1814, 29. Juli,
*Anordning for Almue-Skolevæsenet
paa Landet i Danmark*,
§ 52: 29.
- 1831, 25. November,
*Frd. som nærmere bestemmer Retsfor-
holdet mellem en Forpagter eller
Leietager af en Jordeiendom paa
den ene, og Kjøber eller Panthaver
paa den anden Side*, 156.
- 1833, 24. April,
*Frd. ang. Skjøde- og Pantevæsenet
paa Island*,

§ 1: 157.
 § 2: 157.
 1845, 5. Marts,
*Frd. ang. de Regler, som blive at iagt-
 tage med Hensyn til Grundafstaael-
 ser m. m. i Anledning af Jernbaners
 Anlæg i Danmark*, 24, 148, 257.
 § 7: 131.
 § 20: 257.
 1845, 28. Marts,
*Frd. ang. Registrerne over Skjøde- og
 Panteprotokollerne*,
 § 9: 157.
 § 11: 157.
 1845, 4. Juni,
*Plakat ang. Veimaterialiers Afgivelse
 til Biveienes Istandsættelse og Ved-
 ligeholdelse*, 29.
 1850, 4. Juli,
Lov ang. Gangstier i offentligt Øjemed,
 24, 70, 110, 113, 114.
 § 1: 112.
 § 5: 112.
 1853, 20. August,
*Lov ang. Forpligtelse til Jords Afgi-
 velse til offentlige Biveje*, 68, 70, 157,
 258.
 § 1: 118.
 1857, 14. December,
*Lov indeholdende nogle Forskrifter om
 Gader, Veie og Vandløb i Kjøben-
 havn, jfr. Lov Nr. 85 af 31. Marts
 1926*, 227.
 § 8: 69, 224.
 § 10: 68.
 1865, 14. April,
*Lov om Istandsættelsen og Vedlige-
 holdelsen af private Veie, til hvis
 Afbenyttelse Flere er udelukkende
 berettigede*, 169, 192, 224.
 § 1: 226.
 § 5: 225.
 § 11: 227.
 1866, 10. Februar,
Almindelig borgerlig Straffelov,
 § 116: 235.
 1866, 16. Februar,

*Lov om Indførelse af Kongerigets Ret i
 de i Henhold til Fredstraktaten af
 30. Oktober 1864 indlemmede forhen
 slesvigske Distrikter*,
 § 8: 157.
 1867, 21. Juni,
*Lov om Bestyrelsen af Veivæsenet og
 Udredelsen af Bekostningerne samt
 Udførelsen af Arbeidet ved offent-
 lige Veies Anlæg, Istandsættelse og
 Vedligeholdelse*,
 § 6: 68, 120.
 1867, 6. Juli,
*Lov om Afløsning af de ved Demarka-
 tionslinien ved Kjøbenhavn paalagte
 Indskrænkninger*, 272.
 1868, 15. Maj,
*Lov om Afgivelse af Gruus m. m. til
 Jernbaners Vedligeholdelse*, 148.
 1888, 5. April,
Lov om Fiskeriet i Danmark, 118.
 1895, 30. Marts,
*Lov om Ophævelse af Indskræknin-
 gerne i Benyttelsen af Grundene in-
 denfor Demarkationslinien for Cita-
 dellet i Fredericia*, 272.
 1905, 14. April,
*Lov Nr. 67 om Adgang til Erhvervelse
 af Mortifikationsdom paa Servitut-
 ter m. m.*, 266, 269.
 § 1: 266.
 § 3: 267, 268.
 § 4: 267.
 § 3: 267, 268.
 1915, 5. Juni,
Nr. 161, Danmarks Riges Grundlov,
 § 80: 24, 31, 34, 270.
 1917, 23. Januar,
*Nr. 18, Midlertidig Lov om Forbud
 mod Nedrivning af Bygninger m. v.*,
 40, 61.
 1917, 8. Maj,
Lov Nr. 245 om Naturfredning, 41 f.
 § 12: 158.
 1918, 12. Marts,
Lov Nr. 137 om Bygningsfredning, 44 ff.

- § 4: 157.
 § 6: 45, 48.
 § 7: 142.
 § 10: 45.
 1918, 28. September,
*Lov Nr. 505 om Afløsning af Grund-
 byrder*, 71, 72, 229, 230.
 1920, 28. Juni,
*Lov Nr. 259 om Indførelse af dansk
 Formueret i de sønderjydske Lands-
 dele*,
 § 10: 97.
 1925, 3. April,
Lov Nr. 106 om Landbrugsejendomme,
 § 2: 73.
 1925, 3. April,
*Lov Nr. 108 om Jords Udstykning og
 Sammenlægning m.m.*, 160.
 § 1: 189.
 § 4: 142.
 1925, 18. April,
Lov Nr. 122 om Byplaner, 153.
 § 9: 31.
 1926, 31. Marts,
Lov Nr. 54 om Vandforsyningsanlæg,
 61.
 1926, 31. Marts,
Lov Nr. 111 om Tinglysning,
 § 1: 79, 80, 159, 163, 165, 173, 174,
 175, 176, 179, 181, 184, 185, 201,
 233, 234, 255, 264, 273, 278.
 § 3: 264, 265, 266.
 § 5: 174, 175, 176, 177, 182.
 § 9: 169, 171, 206.
 § 10: 87, 166, 168, 169, 172, 187, 188,
 202, 268, 277.
 § 11: 205, 206, 240, 241.
 § 15: 158, 170.
 § 20: 264, 279.
 § 22: 188, 189, 190, 191, 192.
 § 23: 137.
 § 26: 106, 144, 175, 185, 196.
 § 27: 80, 160, 177, 179, 181, 191, 241,
 273, 274, 278, 279.
 § 31: 279.
 § 32: 188, 189.
 § 34: 172, 278, 279.
 § 35: 191.
 § 40: 139, 140, 141, 229.
 § 52: 106, 158, 160, 255.
 § 52a: 158.
 1926, 26. November,
Nr. 298, Anordning om Tinglysning,
jfr. Anord. Nr. 4 af 28. Januar 1932,
 § 5: 171.
 § 15: 72, 169, 189.
 § 17: 73.
 § 36: 279.
 § 37: 279.
 § 38: 279.
 1928, 28. November,
*Lov Nr. 275 om Fastsættelse af Bygge-
 linier ved Veje og Gader*,
 § 2: 35, 49.
 § 4: 146, 164.
 1930, 1. Februar,
*Lov Nr. 28 om Sikring af Færdselen
 ved Vejkrydsninger samt Krydsnin-
 ger mellem Veje og Jernbaner m. v.*
 146.
 1930, 15. April,
Borgerlig Straffelov Nr. 126,
 § 294: 235, 236, 237.
 1931, 14. Marts,
Lov Nr. 60 om Ligbrænding,
 § 4: 142.
 1931, 31. Marts,
Lov Nr. 94 om Ferskvandsfliskeri,
 § 1: 207.
 1931, 28. April,
Lov Nr. 145 om Jagten,
 § 3: 207.
 § 4: 207.
 1931, 16. December,
*Lov Nr. 318 ang. Geodætisk Instituts
 trigonometriske Stationer m. v.*,
 § 8: 146.
 1932, 19. Februar,
*Lov Nr. 27 om Efterforskning og Ind-
 vinding af Raastoffer i Kongeriget
 Danmarks Undergrund*, 57.
 1934, 16. Maj,
Lov Nr. 169 om Tillæg til Lov Nr. 136

- af 1. Juni 1929 om Begunstigelser for
Mergelselskaber, 59.
- 1935, 11. Maj,
Lov Nr. 164 om Skove,
§ 3: 146.
§ 4: 88, 89, 142.
§ 11: 260.
§ 20: 165.
- 1937, 7. Maj,
Lov Nr. 140 om Naturfredning, jfr. Lov
Nr. 129 af 13. April 1938 og Lov Nr.
339 af 25. Juni 1940, 43 f., 270.
§ 1: 41.
§ 2: 67, 166.
§ 9: 153, 154.
§ 10: 130.
§ 14: 41, 130.
§ 18: 270.
§ 25: 164, 167.
§ 30: 259.
§ 31: 164.
- 1937, 18. Maj,
Anrd. Nr. 173 ang. Dispensationer fra
Bestemmelserne om Byggelinie ved
Strandbredder i Lov om Naturfred-
ning,
§ 4: 44.
- 1938, 13. April,
Lov Nr. 143 om private Vejrettigheder,
132, 133, 146, 149, 168, 231.
§ 1: 143, 159, 160, 275.
§ 2: 127, 133, 134, 135, 136, 146.
§ 3: 144, 170, 276.
§ 4: 143.
- 1938, 29. April,
Lov Nr. 181 om Byplaner, 31 ff., 263.
§ 5: 153, 270.
§ 7: 130.
§ 10: 146, 164, 262, 263.
§ 11: 262.
§ 12: 259, 262, 263.
- § 13: 35.
§ 14: 35.
§ 15: 35.
§ 18: 193.
- 1938, 9. Juni,
Bekg. Nr. 241 om private Vejes Op-
tagelse, Slettelse og Forandring paa
Matrikulkortet m. m., 160.
§ 2: 161.
§ 3: 162.
§ 4: 161, 162.
§ 5: 161, 162.
§ 6: 143, 161, 162, 163.
- 1939, 29. Marts,
Nr. 148, Byggelov for Staden Køben-
havn, 25, 33, 68.
§ 4: 76, 142, 207, 238.
§ 12: 37.
§ 14: 70, 242.
§ 18: 69, 130, 164.
§ 19: 69.
§ 28: 68.
§ 31: 38, 164.
§ 32: 38, 130.
§ 36: 38.
§ 37: 193.
§ 38: 259, 261, 263.
§ 39: 146, 164.
§ 44: 38.
§ 45: 38.
§ 64: 166.
§ 76: 222.
- 1939, 31. Maj,
Lov Nr. 212 om Boligtilsyn og Sane-
ring af usunde Bydele,
§ 1: 51.
§ 2: 51.
§ 10: 52.
§ 11: 164.
§ 13: 53, 54, 164.

FORTEGNELSE OVER BENYTTED E FORKORTELSER

- Aftl.: Lov Nr. 242 af 8. Maj 1917 om Aftaler og andre Retshandler paa Formue-
rettens Omraade.
- Algreen-Ussing: T. Algreen-Ussing, Læren om Servitutter, 1836.
- Baudry-Lacantinerie: G. Baudry-Lacantinerie et M. Chauveau, traité théorique
et pratique de droit civil VI, Des biens, 13. Udg. 1905.
- Bergmann: C. G. Bergman, Studier i svensk servitutsrätt, I-II 1909, III-IV 1926.
- Berlin: Knud Berlin, Den danske Statsforfatningsret, I 4. Udg. 1937, II 2. Udg.
1939.
- B. G. B.: Bürgerliches Gesetzbuch.
- C. c.: Code civil.
- D. L.: Kong Christian den Femtes Danske Lov.
- E. R.: Fr. Vinding Kruse, Ejendomsretten I-V, 1929-33.
- Gale: C. J. Gale, A Treatise on the Law of Easements, 10. Udg. 1925, ved
W. J. Byrne.
- Gjelsvik: N. Gjelsvik, Norsk Tingsret, 2. Udg. 1925.
- Gram: F. T. J. Gram, Den danske Formueret I, 2. Udg. 1858.
- Hedlund: Gunnar Hedlund, Till frågan om rättshandlingsservituten och tvångs-
servituten, 1938.
- H. R.: Højesteret.
- H. R. T.: Højesteretstidende.
- Hurtigkarl: Fr. Th. Hurtigkarl, Den Danske og Norske Private Rets første
Grunde, 1813-20.
- J. L.: Jydske Lov.
- Jmt.: Justitsministeriet.
- J. T.: Juridisk Tidsskrift 1820-40 eller (med Tilføjelse af Aarstal) Juridisk Tids-
skrift 1915-1937.
- J. U.: Juridisk Ugeskrift 1839-1875.
- Knoph: Ragnar Knoph, Rettslige standarder, 1939.
- Kolderup-Rosenvinge: Udvalg af gamle danske Domme, afsagte paa Kongens
Retterting og paa Landsting I-IV ved J. L. A. Kolderup-Rosenvinge.
- Komm. t. T. L.: Fr. Vinding Kruse, Tinglysningsloven, 2. Udg. 1933.
- Larsen, Egon: Egon Larsen, Tvungen Ejendomsafstaaelse, 1940.

Larsen, J. E.: J. E. Larsen, Samlede Skriftter II, 1, 1857.

Matzen: Henning Matzen, Forelæsninger over den danske Tingsret, 2. Udg. 1891.

Min. T.: Ministerialtidende.

N. L.: Kong Christian den Femtes norske Lov.

Noter t. E. R.: Fr. Vinding Kruse, Noter til Ejendomsretten, 1939.

Nørregaard: L. Nørregaard, Forelæsninger over den Danske og Norske Private Ret, 1785-87.

Planiol: M. Planiol et G. Ripert, Traité pratique de droit civil français III, Les biens, 1926.

Rpl.: Lov om Rettens Pleje af 11. Apr. 1916, jfr. Lovbekendtgørelse Nr. 212 af 1. Okt. 1936.

Schl.: N. F. Schlegel, Samling af Højesteretsdomme, 1861-64.

Schw. Z. G.: Schweizerisches Zivilgesetzbuch.

Secher: Samling af Kongens Rettertingsdomme, udgivet af V. A. Secher, I-II 1881-86.

Staudinger: J. v. Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetze III, 10. Udg. 1935-36.

Svensk Servitutlov: Svensk Lov af 14. Juni 1907 »om servitut«, jfr. Lov af 30. April 1937.

T. A.: Anordning Nr. 298 af 26. Nov. 1926 om Tinglysning.

Torp: Carl Torp, Dansk Tingsret, 2. Udg. 1923 ved L. A. Grundtvig.

U. f. R.: Ugeskrift for Retsvæsen.

Undén II: Östen Undén, Svensk sakrätt II, Fast egendom 1936-41.

V. L. T.: Vestre Landsrets Tidende.

Wieland: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV ved C. Wieland, 1909.

Ørsted, Hdb.: Anders Sandøe Ørsted, Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed I-IV, 1822-1836.