

Fast ejendom

Bo von Eyben · Peter Mortensen · Peter Pagh

Fast ejendom

Rådighed og regulering

2. udgave

FORLAGET THOMSON
—★—™
GadJura

Bo von Eyben · Peter Mortensen · Peter Pagh
Fast ejendom
– *Rådighed og regulering*
2. udgave/1. oplag
© Forlaget Thomson A/S, København 2003

ISBN 87-619-0549-6

Omslag: Brandtdesign, København
Sats: BookPartnerMedia A/S, København
Tryk: AKA-Print A/S, Århus

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

Forord til 1. udgave

Denne bog er en lærebog til brug for undervisningen i ejendomsret på jurastudiet. Det fagområde, som bogen dækker, har tidligere været betegnet som enten regulering af fast ejendom eller som miljøret. Med den foreliggende fremstilling er det tilstræbt at slå bro imellem de opfattelser af retsområdets karakter, som disse forskellige betegnelser er udtryk for. På den ene side fastholdes en afgrænsning af fremstillingen til problemstillinger, der vedrører rådigheden over fast ejendom og dermed de begrænsninger heri, som følger af den offentligretlige og den privatretlige regulering. På den anden side medtages blandt disse problemstillinger den del af den almindelige miljøretlige regulering, som har særlig betydning for fast ejendom, nemlig reguleringen af jordforureninger på eller fra en ejendom. Disse problemer har i de senere år tiltrukket sig så stor praktisk, teoretisk og lovgivningsmæssig interesse (senest markeret med jordforureningsloven), at en behandling af dem ikke kan undværes i en fremstilling som denne.

Arbejdet har været fordelt således, at Peter Mortensen har skrevet kap. I og II, Peter Pagh kap. III og Bo von Eyben kap. IV. Vi har kun haft begrænset tid til at kommentere hinandens udkast, men har dog tilstræbt så megen koordination af kapitlerne som muligt, såvel indholds- som formmæssigt.

Der er kun undtagelsesvis taget hensyn til materiale, som er fremkommet efter d. 1. juni 1999.

Stud. jur. Peter Søeby har bistået ved udarbejdelse af registrene.

København, juli 1999

Bo von Eyben Peter Mortensen Peter Pagh

Forord til 2. udgave

Ud over en almindelig ajourføring af fremstillingen har vi i denne udgave især tilstræbt at forbedre dens pædagogiske kvalitet. Erfaringerne fra undervisningen viste, at navnlig fremstillingen i kapitel III både af de studerende og af underviserne oplevedes som vanskeligt tilgængelig, og der er derfor foretaget en omarbejdning og forenkling af dette kapitel. Der er endvidere i hele fremstillingen indarbejdet en række opgaveeksempler med tilhørende løsninger, som kan anvendes til kontrol af forståelsen af de(t) foregående afsnit.

Fremstillingen er ført ajour til d. 1. juni 2003, således at der kun i begrænset omfang er taget hensyn til materiale, der er fremkommet efter dette tidspunkt. Bogen er – fortsat – primært skrevet som en lærebog, hvorfor henvisninger til praksis og litteratur ikke prætenderer at være udtømmende.

Stud.jur. Julie Bak har bistået ved ajourføringen af registrene.

København, juli 2003

Bo von Eyben Peter Mortensen Peter Pagh

Indholdsfortegnelse

Kapitel I: Ejendomsdannelse, erhvervelse og bebyggelse	13
1. Ejendomsbegreb og ejendomsdannelse	13
1.1. Begrebet »fast ejendom«	13
1.2. Matrikelsystem og ejendomsdannelse	15
1.2.1. Matrikelsystemets funktion og opbygning	15
1.2.2. Ejendomsdannelsen – begreb og indhold	18
1.2.2.1. Udstykning	19
1.2.2.2. Arealoverførsel	19
1.2.2.3. Sammenlægning	19
1.2.2.4. Ejendomsberigtigelse	20
1.2.3. Retsvirkninger af reglerne om ejendomsdannelsen	20
1.2.3.1. Retsvirkningerne inter partes	21
1.2.3.2. Retsvirkningerne for tredjemand	22
1.3. Afgrænsning af fast ejendom opad og nedad samt ved tilvækst m.v.	23
1.3.1. Afgrænsning af fast ejendom i dybden	24
1.3.2. Afgrænsning af fast ejendom opad	26
1.3.3. Afgrænsning af fast ejendom mod vand – tilvækstarealer m.v.	27
1.4. Opgaveeksempler	30
2. Begrænsninger i adgangen til erhvervelse af fast ejendom	33
2.1. Udlændinges erhvervelse af fast ejendom	34
2.1.1. Erhvervelseslovens regler	34
2.1.2. Retsvirkninger af, at tilladelse efter erhvervelsesloven ikke søges og/eller ikke kan opnås	38
2.2. Erhvervelse af landbrugsejendomme	40
2.2.1. Reglerne i landbrugsloven	40
2.2.2. Privatretlige retsvirkninger af landbrugslovens erhvervelsesbegrænsninger	44
2.3. Andre regler, der regulerer erhvervelse af fast ejendom	45
2.4. Opgaveeksempel	46

Indholdsfortegnelse

3. Bebyggelse på fast ejendom	48
3.1. Generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser	49
3.1.1. Byggeloven og bygningsreglementerne	49
3.1.2. Naturbeskyttelsesloven	50
3.1.3. Planloven	51
3.1.4. Anden lovgivning	51
3.2. Konkrete bebyggelsesregulerende bestemmelser	52
Kapitel II: Regulering af anvendelsen af fast ejendom	53
1. Privatretlig regulering – servitutter	54
1.1. Servitutter – begreb og afgrænsning	54
1.2. Retsvirkninger og prioritetsbeskyttelse	57
1.3. Forskellige servituttyper	60
1.3.1. Privatretlige eller offentligretlige servitutter	61
1.3.2. Rådigheds- eller tilstandsservitutter	63
1.3.3. Personlige eller reelle servitutter	65
1.4. Påtaleret	65
1.5. Servitutters ophør	71
1.6. Opgaveeksempel	76
2. Offentligretlig regulering	79
2.1. Regulering gennem zoneinddeling	79
2.1.1. Inddelingsgrundlag og funktion	79
2.1.2. Zoneinddelingens retsvirkninger	81
2.2. Regulering gennem planlægning	91
2.2.1. Plansystem og planhierarki	93
2.2.2. Planernes retsvirkning for borgerne	94
2.2.3. Lokalplanlægning	96
2.2.3.1. Lokalplaners indhold, formål og retsvirkninger	96
2.2.3.2. Særligt om lokalplanpligt	101
2.2.3.3. Særligt om forholdet mellem lokalplaner og servitutter	104
2.2.4. Opgaveeksempler	112
2.3. Anden offentligretlig regulering	116
2.3.1. Naturbeskyttelsesloven – forbud mod ændringer i tilstanden	117
2.3.1.1. Beskyttede naturtyper	118
2.3.1.2. Beskyttelseslinier	121
2.3.1.3. Fredning	123
2.3.2. Landbrugsloven	124
2.3.3. Skovloven	126
2.3.4. Opgaveeksempler	126

Kapitel III: Forurening fra og af fast ejendom	129
1. Introduktion	129
1.1. Ikke ret til at forurene	130
1.2. Den forpligtede: ejer, operatør eller forurenere	132
1.3. Stedlige og ikke-stedlige normer	133
1.4. Problemstillingen	133
1.5. Afgrænsning i denne fremstilling	134
1.6. Basiseksempel	134
2. Forurening fra den faste ejendom – listevirksomheder	137
2.1. Hvilke virksomheder er omfattet?	139
2.2. Ansøgning om godkendelse	140
2.3. Generelle godkendelsesvilkår	140
2.4. Hvem er berettiget og forpligtet af miljøgodkendelsen?	142
2.5. Påbud til listevirksomheder og andre virksomheder ...	143
2.6. Hvem forpligtes af påbud til listevirksomheden – regler om succession	145
2.6.1. Hvornår forpligtes ny operatør af mbl. § 41 påbud?	146
2.6.2. Hvornår forpligtes ny operatør af mbl. § 69 påbud?	149
2.6.3. Retsstillingen ved konkurs	150
2.7. Opgaveeksempel – støjbegrænsning, kemikalieaffald og succession i påbud	152
3. Privatretlig regulering af forurening	153
3.1. Naboretlige grundsætninger	154
3.1.1. Hvilke gener omfatter den naboretlige beskyttelse	156
3.1.2. Forudsættes ansvarsgrundlag?	156
3.1.3. Den naboretlige tålegrænse	157
3.1.4. Betydning af anden lovgivning	159
3.2. Naboret og forurening	160
3.2.1. Den naboretlige tålegrænse ved forurening	161
3.2.2. Betydning af offentligretlig regulering af forurening	161
3.2.3. Ansvarsgrundlaget ved forurening	164
3.2.4. Opgaveeksempel – støjforurening og naboret ...	165
3.3. Erstatningsansvar for forurening	166
3.3.1. Det erstatningsretlige værn	167
3.3.2. Ansvarsgrundlaget	169
3.4. Miljøerstatningsloven	171
3.4.1. Hvornår gælder miljøerstatningsloven	171

Indholdsfortegnelse

3.4.2. Operatøransvar	173
3.4.3. Hvilke skader omfattes af miljøerstatningsloven?.....	174
3.5. Opgaveeksempel: Hvem forpligtes af myndighedernes erstatningskrav	174
4. Jordforurening – forurening af den faste ejendom	175
4.1. Forureningskortlægning	177
4.1.1. Kortlægning på vidensniveau 1 og 2	178
4.1.2. Retsvirkningen af forureningskortlægningen	179
4.2. Offentlig oprydning og ekspropriation	181
4.3. Tilladelse til forurening af jord og grundvand	183
4.4. Det ubetingede forureneransvar – påbudsadgangen efter jfl.....	184
4.4.1. Mindre olietanke til boligopvarmning – jfl. §§ 48 og 49	185
4.4.2. Påbud om forureningsundersøgelser – jfl. § 40	186
4.4.3. Påbud om oprydning – jfl. §§ 41 og 42	188
4.4.4. Oprydning på fremmed grund – jfl. § 44	189
4.4.5. Den nye ejers ansvar for opfyldelse af påbud – jfl. § 45.....	190
4.5. Opgaveeksempel – hvornår hæfter nye ejer og operatør for undersøgelsespåbud.....	193
Kapitel IV: Bortfald af ejendomsret	195
1. Offentligretlig regulering: Ekspropriation	196
1.1. Ekspropriative indgreb	196
1.1.1. Ekspropriationsbegrebet.....	196
1.1.2. Nærmere om grænsen til ikke-ekspropriativ regulering	203
1.1.2.1. Eksempler fra plan- og anden arealregulering	203
1.1.2.2. Begæring om overtagelse	209
1.1.3. Ekspropriative indgreb	211
1.1.3.1. Lovhjemmel og andre betingelser	211
1.1.3.2. Ekstension.....	214
1.2. Erstatningsfastsættelsen	215
1.2.1. Princippet om fuldstændig erstatning.....	215
1.2.2. Værdifastsættelsen ved hel eller delvis afståelse af fast ejendom	218
1.2.3. Erstatning for ulemper m.v.....	226
1.2.3.1. I forbindelse med afståelse af ejendom..	226

Indholdsfortegnelse

1.2.3.2. Servitutpålæg	229
1.2.3.3. Ulemper fra ekspropriationsanlægget	230
1.2.4. Ekspropriation af begrænsede rettigheder	234
1.3. Retsvirkningerne af ekspropriation.....	236
1.4. Opgaveeksempler	237
2. Hævd.....	243
2.1. Hævdsbegrebet	243
2.2. Hævdsbetingelserne	245
2.2.1. Rådigheden.....	245
2.2.2. Hvem skal udøve rådigheden?	247
2.2.3. Den rådendes subjektive forhold	248
2.2.4. Afbrydelse.....	249
2.3. Hævds erhvervelsen.....	250
2.3.1. Ejendomshævd	250
2.3.2. Servituthævd.....	251
2.3.3. Frihedshævd	252
2.4. Retsvirkningerne af hævd	252
2.5. Opgaveeksempel.....	253
Litteraturfortegnelse	257
Forkortelser	261
Lovregister	263
Register over domme og andre afgørelser	271
Stikordsregister.....	277

KAPITEL I

Ejendomsdannelse, erhvervelse og bebyggelse

1. Ejendomsbegreb og ejendomsdannelse

1.1. Begrebet »fast ejendom«

Denne bog omhandler ejeres og andre rettighedshaveres ret til udnyttelse af og rådighed over fast ejendom. Et centralt begreb i fremstillingen er således »fast ejendom«, idet regulering af andre objekter som hovedregel ikke behandles. Det er derfor nødvendigt at afgrænse, hvad der forstås ved fast ejendom.

Begrebet »fast ejendom« er – uanset at det af lovgiver ofte anvendes som et veldefineret juridisk begreb – langt fra entydigt. Der er intet naturgivent, som tvinger til at bruge begrebet om bestemte typer af genstande. Hvad begrebet skal omfatte, kan i princippet vælges frit. I juridisk sammenhæng er dette valg foretaget mere eller mindre detaljeret og præcist i forskellige lovbestemmelser, idet begrebet anvendes til at afgrænse loves og enkeltbestemmelseres anvendelsesområde. Man kan sige, at lovgivningen tillægger visse objekter *status* af fast ejendom og knytter forskellige retsvirkninger til denne status. Netop derfor er det nødvendigt i forskellige relationer at fastlægge, hvad fast ejendom er, idet det udløser nogle retsvirkninger, hvis et objekt har status som fast ejendom, og andre retsvirkninger, hvis objektet ikke har denne status.¹

Begrebet fast ejendom må derfor i en given situation vurderes på baggrund af de *konkrete* forhold og de relevante retsregler for at afgøre, hvilken udstrækning begrebet har i netop denne sammenhæng. Af de nævnte grunde er det heller ikke muligt generelt at angive, hvilke genstande der er fast ejendom i denne fremstillings forstand, idet der kan være forskelle fra emne til emne.

Uanset disse vanskeligheder er der dog visse kendetegn, som er ka-

1. Se eksempler på forskellige retsvirkninger, *P. Mortensen: Tinglysning* s. 27 note 2, *Krag Jespersen: Tilbehørspant* s. 5 og *samme i Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard* s. 731 ff.

Kap. I,1.1.

rakteristiske for begrebet i de fleste sammenhænge, som det indgår i. Hvis disse kendetegn er til stede, vil der normalt være tale om fast ejendom. Inden for nogle emneområder kan der dog være nuancer og forskelle, der kan give anledning til – endog betydelig – afgrænsningstvivl.

Det almindelige udgangspunkt er, at *fast ejendom er jordarealer*, mens alle andre fysiske genstande isoleret betragtet er løvsøre.² Denne sondring kan dog ikke opretholdes i enhver henseende – navnlig ikke, når genstande, der isoleret set er løvsøre, anbringes i eller på jordarealet, f.eks. træer, buske, hegn, bygninger, tekniske anlæg m.v. Genstande, der *på en naturlig måde* er forbundet med jordarealet, er en *bestanddel* af den faste ejendom. Dette gælder utvivlsomt jord, sten, sand, grus m.v. og det, som vokser på ejendommen.³ Hvis de enkelte bestanddele *udskilles* fra jordarealet – f.eks. træer, der fældes med henblik på salg som brænde, eller grus, der indvindes med henblik på bortkørsel fra ejendommen – bliver de løvsøre.⁴ Om arealer, som tilføres en fast ejendom ved naturlig tilvækst, inddæmning m.v., se nedenfor afsnit 1.3.3.

Også *løvsøre, der ikke er naturligt forbundet med jordarealet*, kan være bestanddele af den faste ejendom, hvis løvsørets *tilknytningsforhold til ejendommen har en vis fasthed og varighed*.⁵ Dette gælder navnlig for bygninger, tekniske indretninger og lignende. Hvis f.eks. en campingvogn anbringes på en fast ejendom, bliver den ikke umiddelbart en bestanddel af ejendommen, idet den ikke har en fast eller naturlig tilknytning til ejendommen og normalt kun skal stå der i kort tid. Hvis campingvognen derimod »klodses op« eller hjulene tages af, og der måske indlægges faste installationer med vand, kloak m.v., vil den kunne

-
2. Jf. *P. Mortensen*: Tinglysning s. 30 note 10 med yderligere henvisninger til dansk litteratur. Sammenlign med norsk ret *S. Brækhus* og *A. Hærem*: Norsk Tingsrett (Oslo, 1964) s. 6 f, *K. Lilleholt* i *K. Lilleholt (red.): Knophs oversikt over Norges rett* (Oslo, 11. udg., 1998) s. 180 og *T. Falkanger*: Fast eiendoms rettsforhold (Oslo, 2. udg., 1997) s. 86 f.
 3. Sammenlign *Krag Jespersen*: Tilbehørspant s. 7, der anvender betegnelsen »bestanddele« om alle »...de elementer, der tilsammen udgør fast ejendom i den retlige relation, som beskrives i den pågældende sammenhæng...«.
 4. Sammenlign TL § 37 om udskillelse ifølge regelmæssig drift og herom *Pant* s. 163 f og 206 ff, *Panterettigheder* s. 237 ff og *B. Iversen*: Panteret i fast ejendom og løvsøre (2000) s. 164 ff.
 5. Sammenlign TL § 38 om tilbehør, der er »indlagt« i bygningen, og fortolkningen heraf, jf. *Pant* s. 160 f og 172 ff, *Panterettigheder* 226 ff og *B. Iversen*: Panteret i fast ejendom og løvsøre (2000) s. 149 ff.

være en bestanddel af jordarealet og dermed af den faste ejendom. Også genstande med fast og varig tilknytning kan senere udskilles af ejendommen, jf. ovenfor.

Til dette udgangspunkt gælder flere undtagelser. Bl.a. bliver en bygning, der tilhører A, og som anbringes på et jordareal, der tilhører B, ikke en bestanddel af jordarealet. Sådanne bygninger på fremmed grund udgør – navnlig i tinglysningsmæssig forstand – selvstændige faste ejendomme, jf. TL § 19.⁶ Også ejerlejligheder udgør selvstændige faste ejendomme, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1, selv om lejlighederne findes i bygninger, der ligger på et jordareal.⁷ Grunden og andre fælles bestanddele af ejendommen ejes af ejerlejlighedsejerne i sameje efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel, jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1.

Retsvirkningerne, af at en genstand er en bestanddel af en fast ejendom, er først og fremmest, at genstanden behandles efter reglerne om fast ejendom – f.eks. reglerne i tinglysningslovens afsnit I – samt at der ikke samtidigt efter andre regelsæt – f.eks. om løsøre – kan stiftes særskilte rettigheder over genstanden. Dette kan normalt kun ske, hvis genstanden igen *udskilles* fra den faste ejendom.⁸

1.2. Matrikelsystem og ejendomsdannelse

1.2.1. Matrikelsystemets funktion og opbygning

Ejendomsretten til faste ejendomme tilkommer i praksis mange forskellige ejere. Det er derfor nødvendigt, at den ene ejendom kan holdes adskilt fra den anden, bl.a. for at sikre, at en ejer ikke faktisk eller retligt råder over en fast ejendom, der ikke tilhører ham.

En sådan adskillelse (individualisering) af fast ejendom kunne f.eks. tænkes at ske ved en beskrivelse i ord og eventuelt billeder af den enkelte ejendoms beliggenhed, udseende, grænser til vandløb, havet, veje m.v. I betragtning af hvor mange faste ejendomme der findes i Danmark, og hvor mange retlige dispositioner der løbende foretages

6. Se nærmere om bygninger på fremmed grund, *P. Mortensen*: Tinglysning s. 46 ff med henvisninger.

7. Se *M. Neville* i *Karnov* s. 3714, note 15, der anfører, at »Ejerlejligheder er i det hele at anse for fast ejendom, hvor lovgivning knytter retsvirkning til denne status.« Som eksempel nævnes retsvirkningslovens § 18.

8. TL § 37 udgør dog en undtagelse hertil, idet det kan aftales, at pant i fast ejendom ikke skal omfatte § 37-tilbehøret. Tilbehøret kan i så fald pantsættes efter løsrereglerne, selv om det opfylder betingelserne i § 37 for at være en del af ejendommen, jf. *Krag Jespersen*: Tilbehørspant s. 124 og *Pant* s. 217 f.

Kap. I,1.2.1.

over disse, er en sådan individualisering imidlertid praktisk meget uhen-sigtsmæssig. Der er i stedet behov for en enkel og sikker måde, hvorpå fast ejendom kan individualiseres i juridiske dokumenter m.v.

Dette behov opfyldes af *matrikelsystemet*. Kernen i matrikelsystemet er matriklen, som er et edb-register over – i princippet – alle jordarealer i Danmark.⁹ I registeret findes først og fremmest et kortmateriale over de registrerede jordarealer, og de enkelte arealer er nummereret med en matrikelbetegnelse, bestående af et matrikelnummer (nummer og litra) og en ejerlavsbetegnelse, jf. udstykningslovens § 1.¹⁰ Som følge af reglerne om ejendomsdannelsen, jf. nedenfor afsnit 1.2.2., og udstykningskravet¹¹ – der sikrer, at oplysningerne i matriklen til stadighed er i overensstemmelse med forholdene i marken, selv om disse ændres – kan de fleste *jordarealer individualiseres alene ved at angive matrikelbetegnelsen*. Betegnelsen henviser til matriklens oplysninger og kortmateriale, der til stadighed holdes i overensstemmelse med forholdene i marken.

Foruden nummereringen af jordarealerne indeholder matriklen også visse andre noteringer vedrørende arealerne, f.eks. om ejendommen er en landbrugsejendom og dermed undergivet landbrugslovens regler om erhvervelse, forpagtning, udnyttelse m.v. af ejendommen, jf. landbrugslovens § 3 og nærmere nedenfor afsnit 2.2. og kap. II,2.3.2. Beliggenhed af klitfrednings- og strandbeskyttelseslinier, jf. naturbeskyttelseslovens §§ 8 og 15, fremgår ligeledes af matriklen. Endvidere registreres kortlagt jordforurening i matriklen, jf. jfl. § 14, stk. 4, og § 3 i cirkulære nr. 187 af 17/12 2000 om indberetning og registrering af oplysninger om forureningskortlagte arealer i matrikelregister og matrikelkort.

Matrikelsystemet har endvidere *nær sammenhæng med tinglysningssystemet*, idet kravet i TL § 10, stk. 1, om at rettigheder over fast ejendom for at kunne tinglyses skal angå »en bestemt fast ejendom« (individualiseringskravet), kan opfyldes alene ved at angive matrikelbetegnelsen. Endvidere medvirker udstykningskravet, jf. udstykningslovens §§ 14-16, til at hindre, at der stiftes rettigheder, som i tilfælde af tvangsauktion kun hæfter på en del af en fast ejendom.¹²

9. Se www.matrikelinfo.dk. Matriklen udgør et såkaldt geografisk informationssystem (GIS). Om matriklens oprindelse og historie, se bl.a. *L. Ramhøj: Hvor ligger skellet?* (1998) s. 1 ff, *C. Torp: Dansk Tingsret* (2. udg., 1923) ved *L.A. Grundtvig* s. 21 f, udførligt *V.E. Pedersen: Lærebog i Matrikelvæsen I* (1966) s. 9 ff samt temanummer af *Landinspektøren* (1994) bind 37, nr. 1.

10. Om arealer uden matrikelbetegnelse (umatrikulerede arealer), se nedenfor sidst i dette afsnit.

11. Jf. udstykningslovens §§ 14-16 og *P. Mortensen: Tinglysning* s. 33 ff.

12. Se nærmere om denne sammenhæng, *P. Mortensen: Tinglysning* s. 30 ff.

Matriklen omhandler kun jordarealer – ikke bygninger.¹³ *Bygninger på fremmed grund og ejerlejligheder* tildeles derfor ikke matrikelnummer.¹⁴

Som nævnt består matrikelbetegnelsen af et nummer og en ejerlavsbetegnelse. Et eksempel på en fuldstændig matrikelbetegnelse kan således være: »matr.nr. 7 b, Kronborg teglværk, Helsingør jorder«.¹⁵

Ejerlavsbetegnelsen stammer fra jordfællesskabets tid og bygger på en underopdeling af sogne i forskellige ejerlav: Hovedgården, bøndergods, landsbyen m.v. med tilhørende navne. Et eksempel på ejerlavsbetegnelse kan være: »Kronborg Teglværk, Helsingør jorder«. Oprindeligt blev alle jorder, der skulle beskattes, nummereret med et stamnummer bestående af et tal, således at hovedgårdens jord typisk fik matr.nr. 1 og bøndergårdene nr. 2, 3, 4 osv. De oprindelige arealer er imidlertid for de flestes vedkommende blevet opdelt (udstykket) mange gange siden den første registrering, hvorfor de fleste matrikelnumre i dag består både af stamnummeret og et litra, f.eks. matr.nr. 3 b. Dette skyldes, at restejendommen ved en udstykning beholder det oprindelige matr.nr. (ved første udstykning med tilføjelse af et litra), mens det fraskilte areal tildeles det oprindelige matr.nr. plus det første ubenyttede litra i forhold til det pågældende stamnummer. Såfremt der foreligger en situation, hvor der er udstykket så mange parceller, at der ikke er tilstrækkeligt med bogstaver i alfabetet, anvendes dobbelt-litra, f.eks. matr.nr. 3 ab.

Eksempel: En ejendom har oprindeligt fået tildelt matr.nr. 3. Der udstykkes senere to parceller, der får tildelt matr.nr. 3 b henholdsvis 3 c, mens restejendommen får tildelt matr.nr. 3 a. Hvis der derefter udstykkes yderligere en parcel af matr.nr. 3 a, beholder restparcellen matr.nr. 3 a, mens det frastykkede areal tildeles matr.nr. 3 d, idet »d« er det første ubenyttede litra i forhold til stamnummeret »3 a«.

Udstykningslovens § 2, stk. 1, anvender begrebet »en samlet fast ejendom«, der udgøres af ét matrikelnummer eller af flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. En ejendom behøver således ikke at bestå af kun ét matrikelnummer. Flere matrikelnumre, der skal holdes forenet, behøver ikke at grænse op til hinanden i marken. En samlet fast ejendom kan bestå af flere spredt beliggende arealer. Se nærmere nedenfor afsnit 1.2.2.3.

Der forekommer stadig arealer, der ikke er optaget i matriklen, og som derfor ikke har noget matrikelnummer, eller som er optaget i matriklen, men uden matrikelbetegnelse. Sådanne arealer betegnes derfor, *umatri-*

13. Jf. *Udstykningslovskommentaren* s. 17.

14. Derimod forsynes ejerlejligheder i *tinglysningsmæssig sammenhæng* tillige med et lejlighedsnummer, jf. § 26, stk. 2, nr. 2, i bkg. nr. 1024 af 15/12 1993 om tinglysning i tingbogen. En ejerlejlighed identificeres således både ved matrikelbetegnelsen og ejerlejlighedsnummer – f.eks.: »matr.nr. 1 bu, ejerlejlighed nr. 17«.

15. Om tildeling af matrikelbetegnelse, se endvidere afsnit 16.2. i vejledning nr. 46 af 18/4 2001 om matrikulære arbejder.

Kap. I,1.2.1.

kulerede arealer, jf. udstykningslovens § 4.¹⁶ For sådanne arealer må individualiseringen således ske på anden måde end ved angivelse af matrikelnummer.¹⁷ Hvis et *umatrikuleret areal* – f.eks. på begæring af ejeren – registreres med et matrikelnummer i matriklen, siges arealet at blive *matrikuleret*, jf. udstykningslovens § 5.

1.2.2. Ejendomsdannelsen – begreb og indhold

»Ejendomsdannelsen« betegner de aktiviteter af faktisk og retlig art, der er nødvendige for at skabe nye faste ejendomme (jordarealer) eller for at ændre grænserne mellem bestående ejendomme. Reglerne herom findes i udstykningsloven, hvorefter ejendomsdannelsen kan ske ved: 1) udstykning, jf. udstykningslovens § 6, 2) arealoverførsel, jf. § 7, 3) sammenlægning, jf. § 8 og 4) ejendomsberigtigelse, jf. § 9.

Før udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning kan ske, skal matrikelmyndigheden påse, at udstykningsloven¹⁸ og en række andre lovbestemmelser er overholdt, f.eks. reglerne i planloven, lov om offentlige veje, miljøbeskyttelsesloven, naturbeskyttelsesloven etc., jf. udstykningslovens § 20, stk. 1. Såfremt bestemmelserne ikke er overholdt, nægter matrikelmyndigheden at registrere den matrikulære forandring, jf. udstykningslovens § 30. Ansøgeren (grundejeren) må da søge de nødvendige tilladelser m.v. hos de relevante myndigheder, f.eks. søge kommunalbestyrelsen om dispensation fra en lokalplan eller jordbrugskommissionens tilladelse til sammenlægning af landbrugsejendomme, jf. landbrugslovens § 13.¹⁹

Ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning af dele af en fast ejendom kan der desuden opstå vanskelige spørgsmål om fordelingen af allerede tinglyste rettigheder – navnlig panterettigheder og servitutter – på de fraskilte dele. Disse spørgsmål må afklares inden den matrikulære forandring, jf. TL §§ 21-23.²⁰

16. Om mulige årsager til at arealerne aldrig har fået et matrikelnummer se *Udstykningslovskommentaren* s. 29.

17. Se nærmere *P. Mortensen*: Tinglysning s. 39 f og *Udstykningslovskommentaren* s. 29 ff.

18. Jf. f.eks. lovens § 18, hvorefter der ikke må ske udstykning m.v., såfremt der derved fremkommer en samlet fast ejendom, som ikke har adgang til offentlig vej.

19. Om udstykningskontrollen, se *Udstykningslovskommentaren* s. 115 ff og *E. Margrethe Basse i Miljøretten II* s. 370 ff.

20. Se herom *P. Mortensen*: Tinglysning s. 60 ff og *Tinglysningslovskommentaren* s. 231 ff med henvisninger.

1.2.2.1. Udstykning

Herved forstås ifølge udstykningslovens § 6, at et areal fraskilles en samlet fast ejendom for fremtidigt at udgøre en ny samlet fast ejendom, samt at dette registreres i matriklen.²¹ Registreringen i matriklen sker ved, at det udstykkede areal (den nye faste ejendom) tildeles sit eget matrikelnummer efter de principper, der er skitseret ovenfor i afsnit 1.2.1. Udstykning er således den måde, der i dag dannes nye faste ejendomme på.

Retsvirkningerne af udstykning er navnlig, at der kan disponeres retligt over det udstykkede areal alene. F.eks. kan arealet pantsættes eller gives i brug for længere tid end 30 år. Før udstykningen er dette ikke muligt på grund af reglerne i udstykningslovens §§ 14 og 16, der forbyder pantsætning og længerevarende brugsrettigheder over dele af en samlet fast ejendom med det formål at hindre, at kun en del af en samlet fast ejendom hæfter på en eventuel tvangsauktion. Efter udstykningen udgør det fraskilte areal som nævnt en selvstændig fast ejendom. Denne ejendom kan der i dens helhed stiftes rettigheder over. Se yderligere om retsvirkningerne nedenfor afsnit 1.2.3.²²

1.2.2.2. Arealoverførsel

Herved fraskilles et areal en samlet fast ejendom. Forskellen til udstykning er imidlertid, at arealet ikke oprettes som en ny ejendom, men sammenlægges med en anden bestående samlet fast ejendom eller med offentlig vej, jf. udstykningslovens § 7. Det fraskilte areal får ikke sit eget matrikelnummer. Det bliver en del af den faste ejendom, som det overføres til, og får samme matrikelnummer som denne ejendom.

1.2.2.3. Sammenlægning

Sammenlægning indebærer, at to eller flere samlede faste ejendomme i deres helhed registreres i matriklen som én samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 8. Sammenlægningen kan registreres i matriklen ved en notering om, at alle matrikelnumrene fremover udgør én samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1, nr. 2, hvoraf det følger, at en samlet fast ejendom kan bestå af flere matrikelnumre, der er noteret

21. Fraskilning af en del af et *umatrikuleret* areal sker ikke ved udstykning, men ved matrikulering af det fraskilte areal, jf. udstykningslovens § 5.

22. Se også *P. Mortensen: Tinglysning* s. 44 ff og *Udstykningslovskommentaren* s. 73 ff og 84 ff.

Kap. I, 1.2.2.3.

som sammenhørende.²³ Ligesom en samlet fast ejendom kan bestå af arealer, der ikke grænser op til hinanden i marken, er det ikke en betingelse for sammenlægning, at de sammenlagte ejendomme har fælles grænse (skel).

Ofte er det uden betydning, om en person ejer to eller flere samlede faste ejendomme, eller om alle matrikelnumrene er noteret som én samlet fast ejendom. I nogle relationer kan en sammenlægning dog have væsentlig betydning. Dette er navnlig tilfældet, når der er tale om *landbrugsejendomme*, idet landbrugslovens § 16, stk. 3, fastslår, at adkomst kun kan erhverves på indtil tre landbrugsejendomme. Hvis en jordbruger allerede ejer 3 landbrugsejendomme, er han således afskåret fra at erhverve yderligere en ejendom, medmindre han sammenlægger to af de i forvejen ejede ejendomme. Sammenlægning kræver dog, at betingelserne herfor i landbrugslovens § 13, stk. 2, er opfyldt, samt at ingen naboer, der opfylder betingelserne for fortrinsstilling til suppleringsjord i landbrugslovens § 13, stk. 3, ønsker suppleringsjord. Foruden sammenlægning, regulerer landbrugslovens § 13 også arealoverførsel mellem landbrugsejendomme.

1.2.2.4. Ejendomsberigtigelse

For at sikre overensstemmelse mellem indholdet af matriklen og forholdene i marken indeholder udstykningslovens § 9 en bestemmelse om ejendomsberigtigelse, der betyder, at mindre ændringer af de faktiske forhold kan registreres i matriklen på en simpel måde, idet en mere omfattende procedure kan afholde grundejere m.fl. fra at søge matriklens oplysninger ajourført.²⁴ Ejendomsberigtigelse omfatter registrering i matriklen af ændringer i en ejendoms grænser ved hævds erhvervelse,²⁵ naturlig tilvækst (tilskylning) eller fraskylning²⁶ samt udskillelse fra en ejendom af et areal, som i mindst 20 år har været offentlig vej.

1.2.3. Retsvirkninger af reglerne om ejendomsdannelsen

Retsvirkningerne viser sig tydeligst, hvis en udstykning, sammenlægning eller lignende *ikke* registreres i matriklen, enten fordi ejeren bevidst undlader det – f.eks. for at spare gebyrer m.v. – eller fordi registrering ikke kan foretages som følge af, at forandringen er i strid med lovgivningen. En manglende registrering har retsvirkninger dels i forhold til de

23. Det kan dog også forekomme, at der i forbindelse med sammenlægningen sløjfes nogle af matrikelnumrene, således at f.eks. kun matrikelnummeret for den ene af de oprindelige ejendomme føres videre.

24. Ejendomsberigtigelsen er endvidere gebyrfri, jf. lovbekendtgørelse nr. 42 af 22/1 1998 om afgift ved udstykning m.m. og bkg. nr. 982 af 4/12 2002 om matrikulære afgifter og gebyrer m.v. Endvidere kan berigtigelse ske alene på grundlag af en erklæring fra ejendommens ejer, jf. udstykningslovens § 28.

25. Se herom kap. IV,2.

26. Se herom afsnit 1.3.3.

parter, der indgår en aftale, som ændrer grænserne for én eller flere faste ejendomme, dels i forhold til *tredjemand* – navnlig ved spørgsmålet om tredjemand skal respektere gyldigt ændrede ejendomsgrænser, der ikke er registreret i matriklen.

1.2.3.1. Retsvirkningerne *inter partes*

Udstykningsloven fastsætter ingen privatretlige sanktioner for en overtrædelse af pligten til at anmelde matrikulære forandringer til registrering i matriklen.²⁷ Såfremt anmeldelse til registrering ikke sker eller ikke kan gennemføres, er sanktionen ifølge udstykningslovens § 22, at matrikelmyndigheden kan påbyde aftalen ophævet. *Påbuddet medfører ikke i sig selv aftalens ugyldighed.*²⁸ Det overlades til parterne selv at bringe aftalen til ophør, og såfremt parterne alligevel opretholder aftalen, kan de idømmes bødestraf, jf. udstykningslovens § 28, stk. 1, nr. 2.

Hvis parterne kan enes om at opgive aftalen, er der naturligvis ikke noget problem. Vanskeligere er det, hvis den ene part – f.eks. køberen af et areal, der ikke kan tillades udstykket – kræver aftalen opretholdt i overensstemmelse med dens indhold. Da aftalen ikke som følge af lovgivningen er ugyldig, er den *fortsat bindende* for sælgeren. Køberen kan derfor som udgangspunkt gøre de almindelige misligholdelsesbeføjelser gældende. Eksempelvis kan køberen kræve naturalopfyldelse, ved at sælgeren søger udstykningstilladelse – eventuelt på grundlag af en myndighedsdispensation. Viser det sig imidlertid, at udstykningstilladelse og andre nødvendige tilladelser ikke kan opnås, kan aftalen kun opretholdes i strid med udstykningsloven, jf. dennes § 22. Herefter er aftalen ugyldig som følge af strid med loven.²⁹ Som følge af ugyldigheden kan køberen ikke kræve naturalopfyldelse. Han er i stedet henvist til at kræve erstatning for eventuelle tab, ved at købet ikke kan gennemføres.

27. Registreringspligten følger af udstykningslovens § 21, stk. 1, og skal opfyldes inden 3 måneder, jf. stk. 2.

28. Se *P. Mortensen*: Tinglysning s. 38 med henvisninger i note 34.

29. Om ugyldighed som følge af strid med lov og ærbarhed, se DL 5-1-2, *M. Bryde Andersen*: Grundlæggende aftaleret (2. udg., 2002) s. 424 ff, *B. Gomard*: Almindelig kontraktsret (2. udg., 1996) s. 195 og *L. Lyng Andersen* og *P. Bo Madsen*: Aftaler og mellemmand (4. udg., 2001) s. 231 ff. Se endvidere UfR 1996.705 V, der fandt en aftale om pligt til underskrivelse af lejekontrakter ugyldig i det omfang, aftalen var i strid med 30 års-reglen i udstykningslovens §16, stk. 1, nr. 1.

Kap. I,1.2.3.1.

Erstatningen må – på grund af ugyldigheden – opgøres til den *negative kontraktsinteresse*.³⁰

Er det omvendt klart, at udstykningstilladelse m.v. ville kunne opnås, men sælgeren ikke på tilstrækkelig måde forsøger at opnå dette, må aftalen anses for gyldig. I så fald kan køberen fastholde aftalen og efter omstændighederne kræve sin *positive opfyldelsesinteresse* erstattet.

1.2.3.2. Retsvirkningerne for tredjemand

At en aftale om matrikulære forandringer ikke registreres i matriklen har også betydning for aftalens prioritetsbeskyttelse over for kreditorer og aftaleerhververe i god tro. Det følger af udstykningslovens § 23, at tinglysningsdommeren ved tinglysning af adkomst, pant eller brugsret skal påse, at udstykningskravet i udstykningslovens §§ 14-16 er overholdt. Såfremt dette ikke er tilfældet, skal dokumentet tinglyses med frist til opnåelse af udstykningstilladelse m.v., jf. TL § 15, stk. 3.³¹ Hvis tilladelse ikke opnås inden fristens udløb, udslettes dokumentet af tingbogen.

Hvis aftalen ikke registreres i matriklen, kan den således heller ikke tinglyses. Dermed kan aftalen ekstingveres af kreditorer og godtroende aftaleerhververe i medfør af TL § 1, stk. 2. Hvis f.eks. A udstykker en del af sin ejendom og sælger den til B, uden at udstykningen registreres i matriklen, kan B's ejendomsret til parcellen ikke tinglyses, og den kan derfor ekstingveres af C, hvis han erhverver A's ejendom i god tro om, at ejendommen omfatter hele det oprindelige areal.

Ekstinktionsspørgsmålet er kun relevant, hvis den utinglyste aftale er gyldig. Er aftalen ugyldig inter partes på grund af strid med lovgivningen, jf. ovenfor, kan aftaleerhververe eller kreditorer heller ikke støtte ret på aftalen. Dette skyldes reglerne om ugyldighed, ikke reglerne om ekstinktion.³²

Ved aftaleerhververs ekstinktion af aftaler, der forrykker ejendommens grænser, *får erhververens eventuelle besigtigelse af ejendommen særlig betydning*. Det antages, at

30. Jf. L. Hedegaard Kristensen i N. Elmelund m.fl.: Lærebog i dansk og international køberet (2. udg., 1996) s. 107.

31. Om tinglysning af skøder med frist til udstykningstilladelse se bl.a. P. Mortensen: Tinglysning s. 144 f og *Tinglysningslovskommentaren* s. 185 f.

32. Om forholdet mellem reglerne om ugyldighed og reglerne om ekstinktion se bl.a. P. Mortensen: *Indledning til tingsretten* (2003) s. 102 f.

en erhverver ikke har pligt til at efterse ejendommen i marken.³³ Hvis erhververen faktisk efterser ejendommen, bringes han imidlertid i ond tro om de utinglyste rettigheder, som besigtigelsen burde afsløre, men som erhververen på grund af grov uagtsomhed, jf. TL § 5, ikke opdager. Dette har navnlig betydning, hvis den utinglyste aftale om forandring af ejendommens grænser har givet sig udslag i en fysisk ændring af ejendommen – f.eks. opsætning af hegn. Dette vil ofte bevirke, at en erhverver, der besigtiger ejendommen, ikke kan være i god tro om, at ejendommen også omfatter arealer uden for hegnet, selv om dette ifølge matrikelkortet skulle være tilfældet. Har aftalen om forandring af ejendommens grænser været lyst med frist, kan dette efter omstændighederne også bevirke ond tro hos erhververen.³⁴

Det kan også følge af erhververens egen aftale, at fraskilte arealer ikke er omfattet af aftalen, således at det er aftalens indhold (og eventuelt fortolkning) og ikke erhververens gode/onde tro, der bliver afgørende for retsstillingen. Se således f.eks. *UfR 1991.27 H* om køb i 1985 af en ejendom, hvis areal i skødet var angivet til 674 m². Imidlertid var 137 m² af ejendommen i 1980 ved opsætning af et hegn blev udskilt fra ejendommen og lagt til naboejendommen, uden at matriklen og tingbogen var bragt i overensstemmelse hermed. Køberne krævede hele det matrikulerede areal på 674 m² tillagt sig. Heri fik de ikke medhold, da Højesteret lagde til grund, at parterne var gået ud fra, at ejendommen kun omfattede det, der lå inden for hegnet, hvorfor køberne ikke havde ret til de 137 m². Se også *UfR 1969.502 Ø*, der omhandlede en gårdejers frasalg i 1959 af 568 m² af en landbrugsejendom på ca. 19 tønder land til en nabo. Overdragelsen blev ikke tinglyst, og der blev ikke søgt om udstykningstilladelse. I 1966 solgte gårdejereren hele ejendommen til en køber, der efterfølgende nægtede at anerkende naboens ejendomsret til de 568 m². Østre Landsret gav ikke køberen medhold, idet retten fandt, at den omtvistede parcel ikke var indbefattet i gårdejerens salg af landbrugsejendommen. Retten lagde vægt på, at købet ikke var sket på grundlag af matrikelkort, men således, at gårdejereren havde garanteret for et samlet areal på mindst 19 tønder land, hvilket var opfyldt, selv om der blev set bort fra det omtvistede areal. Der blev endvidere lagt vægt på, at køberen før købet havde besigtiget ejendommen og efter forholdene i marken ingen rimelig grund havde til tro, at de 568 m², som lå uden for gårdens indhegnede græsgange og fremtrådte som en del af naboejendommens køkkenhave, skulle medfølge i købet.

1.3. Afgrænsning af fast ejendom opad og nedad samt ved tilvækst m.v.

Matriklen angiver kun en fast ejendoms grænser ved jordoverfladen (horisontalt). Derimod fremgår det ikke af matriklen, hvor grænserne for en fast ejendom går i dybden eller opad i luften (vertikalt).

I princippet er der intet til hinder for at lade ejendomsretten til et jordareal omfatte alt over og under jordoverfladen fra jordens centrum

33. Jf. *P. Mortensen*: Tinglysning s. 294 med henvisninger i note 33.

34. Se om erhververes »pligt« til at efterse tingbogen, *P. Mortensen*: Tinglysning s. 288 ff.

Kap. I,1.3.

til uendelig langt ud i rummet. I takt med at befolkningstætheden vokser, boligområderne koncentrerer og ressourceknapheden vokser, opstår der imidlertid behov for at indskrænke og regulere grundejernes rådighed både i dybden og opad. Fri rådighed over jord og luft kan føre til uhenigtsmæssig udnyttelse af begrænsede ressourcer, forurening af vand, jord og luft, gener for naboer, flytrafik etc. For at forebygge disse risici gælder der visse begrænsninger i retten til at udnytte fast ejendom såvel i dybden som opad.³⁵

1.3.1. Afgrænsning af fast ejendom i dybden

Den primære interesse for en grundejer i at anvende en fast ejendom i dybden er udnyttelsen af naturressourcer. I medfør af råstoflovens § 7, stk. 1, kræver erhvervsmæssig *indvinding af råstoffer* amtsrådets tilladelse.³⁶ Ikke-erhvervsmæssig udnyttelse kan foretages uden tilladelse, men indvindinger på mere end 200 m³ skal anmeldes til amtsrådet, der eventuelt kan stille vilkår for indvindingen, jf. råstoflovens § 7, stk. 2.³⁷

Råstofloven omfatter *indvinding* af sten, grus, sand, ler, kalk, kridt, tørv, muld og lignende, jf. lovens § 2. Indvinding af andre råstoffer – f.eks. kulbrinter (olie og gas), svovl, stensalt, kalisalt og brom – reguleres af lov om anvendelse af Danmarks undergrund (undergrundsloven), der i § 2 fastslår, at de nævnte råstoffer tilhører staten, og at indvinding kræver tilladelse fra miljøministeren. Tilladelse kan meddeles med eneret (koncession), jf. undergrundslovens § 5.

Myndighedsforbud mod fortsættelse af hidtidig lovlig råstofindvinding kan efter omstændighederne udgøre en krænkelse af ejendomsretten, der berettiger tilladelsens indehaver til ekspropriationserstatning.³⁸

Udnyttelse af undergrunden til *opbevaring eller andre formål end råstofindvinding* kræver tillige tilladelse fra miljøministeren, jf. undergrundslovens § 2, in fine.

For landbrugsejendomme gælder et krav om, at jorderne skal udnyttes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde, jf. landbrugslovens § 7 a, stk. 1. Erhvervsmæssig råstofindvinding på landbrugsejendomme kræver derfor også tilladelse efter landbrugsloven. I medfør af landbrugslovens § 7 a, stk. 2, kan indvinding til eget brug – dvs. ikke-erhvervsmæssig – ske uden tilladelse. Det antages, at afgrænsningen mel-

35. Om grundejeres forurening af jord og luft henvises til kap. III.

36. Derimod kræves ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 6. Om landzonetilladelse, se kap. II,2.1.

37. Se nærmere A. Rasmussen og J. Haugaard i *Miljøretten III* s. 370 f.

38. Se således UfR 1997.157 H omtalt i kap. IV,1.1.2.1. Se endvidere MAD 1997.267 og UfR 1999.1538 H.

lem erhvervmæssig og ikke-erhvervmæssig udnyttelse i landbrugsloven svarer til afgrænsningen i råstofloven.³⁹

Indvinding af *grundvand* kræver tilladelse, jf. vandforsyningslovens § 18, stk. 1. Dog er grundejere, hvis ejendomme er beliggende uden for et alment vandforsyningsanlægs forsyningsområde, som udgangspunkt berettiget til at indvinde vand på egen grund til brug i husholdningen, jf. § 18, stk. 2.⁴⁰

Se UfR 1999.1099 V om en gårdejer, der havde en større svinebesætning på sin ejendom, som han forsynede med vand fra egen boring. En lørdag brød vandforsyningen sammen, og gårdejeren meddelte samme dag pr. telefax kommunen, at han mandag kl. 7.30 ville påbegynde en erstatningsboring, der dog ikke kunne placeres inden for 5 m fra den eksisterende boring, som tilladt efter vandforsyningslovens § 21, stk. 2. Vandboringen blev mandag etableret 70 m fra den eksisterende boring. Gårdejeren blev idømt en bøde på 2.500 kr. og daglige tvangsbøder af 200 kr., indtil han lukkede boringen, da den var etableret uden tilladelse, og da kommunen fastholdt, at der skulle ske tilslutning til det lokale vandværk.

Foruden ved lov er grundejerens udnyttelse af undergrunden tillige reguleret af de *naboretlige grundsætninger*. Dette har navnlig betydning, hvis en grundejers udnyttelse – f.eks. byggearbejder – medfører grundvandssænkninger, rystelser eller andre forhold i undergrunden, som kan genere naboerne. Se nærmere nedenfor kap. III,3.1.

Ejendommens afgrænsning i dybden er også et spørgsmål om, i hvilket omfang en grundejer skal tåle, at *andre* udnytter undergrunden under hans ejendom. Skal ejeren f.eks. tolerere, at der graves en tunnel til en jernbane under hans ejendom? Det må antages, at grundejerens ejendomsret strækker sig så langt ned i jorden, som ejeren med rimelighed kan tænkes at udnytte undergrunden, når der tages hensyn til den almindelige udnyttelse og den forventelige udvikling af det område, som ejendommen ligger i, samt til den tekniske udvikling.⁴¹ Retten til udnyttelse i dybereliggende lag tilkommer *staten*. Grundejeren må derfor tolerere dybereliggende udnyttelse af undergrunden, når den ikke indskrænker ejerens rimelige udnyttelse af undergrunden eller i øvrigt medfører ulemper, der går ud over den naboretlige tålegrænse. Hvornår

39. Jf. *Jordlovgivning* s. 285 f og *E.B. Aksig m.fl.: Råstofloven med kommentarer* (2. udg., 1992) s. 68.

40. Se nærmere *H.T. Anker i Miljøretten III* s. 304 f.

41. Se *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 315 og *T. Falkanger: Tingsrett* (Oslo, 5. udg., 2000) s. 86.

Kap. I,1.3.1.

ejendomsretten krænkes, afhænger således bl.a. af ejendommens beliggenhed og udnyttelse.

Boring af en tunnel til en metro i en by er således normalt ikke en krænkelse af grundejernes ejendomsret, selv om tunnelen placeres i aflejringer af råstoffer, der derefter ikke kan udnyttes, idet råstofudvinding ikke er en almindelig udnyttelse i byområder, og ikke vil blive det i kraft af områdets udvikling. Derimod kan en tunnel til en jernbane være en krænkelse af ejendomsretten, hvis den udføres i et landområde, hvor grusgravning m.v. er sædvanlig, og tunnelen hindrer denne råstofindvinding.

Såfremt tunnelarbejdet forårsager skader på ejendommen – f.eks. revner i en bygning – kan grundejeren have krav på erstatning. Dette skyldes imidlertid reglerne om erstatningsansvar uden for kontrakt (eventuelt naboretlige grundsætninger) – ikke reglerne om ejendomsrettens grænser.

Såfremt et konkret anlægsarbejde eller lignende udgør en krænkelse af private grundejeres ejendomsret, må arbejdet gennemføres ved *ekspropriation*, medmindre grundejeren samtykker i arbejdets udførelse. Se nærmere nedenfor kap. IV,1.1.1.⁴²

1.3.2. Afgrænsning af fast ejendom opad

Ejendomsretten til jorden omfatter ikke luften over denne.⁴³ Som udgangspunkt kan ejeren dog uhindret udnytte sin ejendom opad, men navnlig de naboretlige regler kan begrænse udnyttelsen, f.eks. med hensyn til bygningers og træers højde, idet dette kan medføre gener for naboerne, f.eks. ved mistet udsyn, skyggevirksomhed, indbliksgener etc. Det er bl.a. også hensynet til naboerne, der begrundet bygningsreglementernes regler om bygningers maksimale højde, jf. nedenfor afsnit 3.1.1. Endvidere skal grundejere i et vist omfang tage hensyn til, at meget høje bygninger m.v. kan genere luftfarten, hvorfor opførelse heraf skal anmeldes og i visse tilfælde kræver tilladelse, jf. luftfartslov §§ 65 og 67a.

Se som eksempel UfR 1994.553 H, hvor en ejendom blev pålagt en såkaldt *indflyvningsservitut*, der indebar et forbud mod bebyggelse og beplantning over en vis højde, med henblik på at sikre indflyvningen til Randers flyveplads. Grundejeren

42. Om ejendomsrettens udstrækning nedad, se følgende *norske* domme: Norsk Retstidende 1959.1198 H, Rettens Gang 1974.338 Gulating og Rettens Gang 1965.228 Bergen.

43. Jf. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten I (3. udg., 1951) s. 315 og *T. Falkanger*: Tingsrett (Oslo, 5. udg., 2000) s. 88 f.

blev tilkendt ekspropriationserstatning for servituten og for tab ved nedskæring af hegn og fældning af skov.

Grundejere kan i et vist omfang modsætte sig andres råden i luftrummet over ejendommen. Således indebærer den private ejendomsret, at højspændingsledninger og lignende ikke kan trækkes hen over en ejendom uden ejerens samtykke, medmindre det sker ved ekspropriation, jf. kap. IV,1.2.3.3. Såfremt det er de omkringboende grundejere, der trækker ledninger m.v., kan den krænkede grundejer påberåbe sig *naboretlige grundsætninger*, og på grundlag heraf kræve ledningerne fjernet. Ejerens ret strækker sig dog ikke ubegrænset opad, idet han f.eks. ikke kan hindre, at ejendommen overflyves. Luftfarten reguleres ikke af grundejeren, men er undergivet statens højhedsret,⁴⁴ og reguleres af luftfartsloven.

Overflyvning kan efter omstændighederne udløse erstatningsansvar for skader på jorden. Se f.eks. UfR 1981.415 H om skader på en blååvebestand som følge af ekstraordinær støj ved overflyvning med jagerfly under en militærøvelse. Erstatningsansvaret følger i sådanne tilfælde ikke af ejendomsrettens grænser, men af de almindelige erstatningsretlige regler vedrørende skadevoldende handlinger.

1.3.3. Afgrænsning af fast ejendom mod vand – tilvækstarealer m.v.

Fast ejendom afgrænses i marken enten af andre faste ejendomme (jordarealer) eller af vand i form af søer, vandløb eller havet. Når fast ejendom grænser op til vand, giver det anledning til spørgsmålet om, hvor grænsen for grundejerens private ejendomsret går. Vurderingen heraf afhænger af, om ejendommen grænser op til søer, vandløb eller søterritoriet.

Den private ejendomsret til arealer, der grænser op til *søterritoriet*, antages at gå indtil havstokken – dvs. den linie, hvor hav og land mødes ved daglig vande (i områder med ebbe og flod: højeste daglige vande).⁴⁵ Uden for havstokken – dvs. på de arealer, der kaldes forstranden – er der (bortset fra nogle få tilfælde, der hviler på særlige privilegier) ingen

44. Jf. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten I (3. udg., 1951) s. 315.

45. Jf. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten I (3. udg., 1951) s. 310 ff og *K. Illum*: Dansk Tingsret (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 21 med henvisninger.

Kap. I,1.3.3.

privat ejendomsret.⁴⁶ Her har alene staten højhedsret.⁴⁷ Anvendelsen af havstokken som skillelinie bevirker, at ejendomsretten vokser henholdsvis indskrænkes i takt med naturlig tilskylning henholdsvis fraskylning af materiale til den faste ejendom.⁴⁸ Ejendomsretten udvides som udgangspunkt automatisk til tilskyllede arealer, men hvis der er tvivl om, hvilken af flere mulige ejendomssejere der er rette ejer, kan dette afgøres ved *ejendomsdom*, jf. rpl. § 476.

Se eksempelvis UfR 1966.893 Ø og UfR 1969.11 H, hvor ejendomme, hvis ejere hævdede ret til et tilskyllet areal, var adskilt fra arealet af en kommunal vej, hvorfor også kommunen hævdede ejendomsret til det tilskyllede. Se også UfR 1972.815 V om et tilskyllet areal, der var landfast med én ejendom, men som en odde i vandet strakte sig hen foran en anden ejendom.

Udstrækning af ejendomsretten til nyt land opstået ved naturens kræfter forudsætter, at der er en fast forbindelse mellem det nye land og den faste ejendom. *Øer*, der opstår naturligt på søterritoriet, er således ikke omfattet af kystejernes ejendomsret, men tilhører staten.⁴⁹ Afgrænsningen mellem øer og tilvækstarealer kan undertiden være vanskelig. Muligvis kan der søges vejledning i, at der er tale om en ø, hvis der mod landsiden er så meget vand, at en bemandede pram kan flyde.⁵⁰ Vurderingen skal formentlig foretages ved højeste daglige vande, der i øvrigt er afgørende for ejendomsrettens grænse, og der må ses bort fra siv og anden bevoksning, der kan hindre sejladserne.

Registrering i matriklen af ændringer i en ejendoms grænser som følge

46. Se *C. Torp: Dansk Tingsret* (2. udg., 1923) ved *L.A. Grundtvig* s. 12 f, *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 308. Derimod har kystejerne ret til jagt og ikke-erhvervsmæssigt fiskeri, jf. jagtlovens §§ 14 og 15 samt fiskerilovens § 26.

47. Se allerede *Jyske Lov 3-61*: »...fordi Kongen ejer alle Forstrande...«. Om statens højhedsret se *C. Torp: Dansk Tingsret* (2. udg., 1923) ved *L.A. Grundtvig* s. 12 f, *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 308 og *K. Illum: Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 17 f.

48. Jf. *K. Illum: Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 22, *Fl. Tolstrup: Landboret* (3. udg., 1968) s. 67 og 301, *V. Carstensen i Formueretlige emner* (3. udg., 2000) s. 81 samt Højesteretstidende 1858.684 og UfR 1972.815 V.

49. Jf. *C. Torp: Dansk Tingsret* (2. udg., 1923) ved *L.A. Grundtvig* s. 13 og 195, *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 409 f og *K. Illum: Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 23 og s. 368. Se endvidere *Juridisk Ugeskrift* 1856.737 samt UfR 1874.540 H.

50. Se således *K. Illum: Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 23 note 38 med henvisning til Landbrugsministeriets skrivelse af 10/6 1948. Se endvidere *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 410.

af naturlig tilvækst sker ved ejendomsberigtigelse, jf. udstykningslovens § 9. Ejendomsberigtigelsen kan ske ved, at ejeren af den pågældende ejendom erklærer, at den i matriklen registrerede grænse er ændret ved naturlig tilvækst, jf. udstykningslovens § 28, nr. 1, jf. § 20, stk. 2, i bkg. nr. 498 af 6/6 2000 om matrikulære arbejder, hvorefter der skal foreligge en erklæring fra ejerne af naboejendomme om, at de godkender skellet, som det er afmærket på stedet, hvis den naturlige tilvækst nødvendiggør fastlæggelse af skel mod en tilgrænsende ejendom. Kort- og Matrikelstyrelsen kan dog fravige kravet om erklæring fra naboejerne, hvis en sådan ikke kan opnås. Endvidere kræves en rådighedsattest (typisk en udskrift af tingbogen, attesteret af en landinspektør), jf. bekendtgørelsens § 20, stk. 3, jf. § 43, stk. 2.

Hvis tilvæksten sker til flere ejendomme, må skellet (og ejendomsretten) på tilvækstarealet i mangel af aftale mellem ejendommens ejere ske efter det såkaldte *nærhedsprincip*, hvorefter der til hver af ejendommene hører ejendomsret til den del af det tilskyllede areal, der ligger ejendommen nærmere end nogen anden ejendom, der er landfast med det tilskyllede areal.⁵¹ Hvis de ovennævnte naboerklæringer ikke kan opnås, kan skellet fastlægges af Kort- og Matrikelstyrelsen på baggrund af en landinspektørerklæring, der anvender nærhedsprincippet.⁵²

Den private ejendomsret til arealer, der grænser op til *ferskvand* i form af naturlige *søer og vandløb*, antages tillige at omfatte søer og vandløb. I modsætning til søterritoriet er søer og vandløb således undergivet ejendomsret.⁵³ Ejendomsretten omfatter navnlig bredarealer, grunden, hvorover vandet flyder (og som derfor tilfalder grundejeren ved tørlægning), og retten til jagt og fiskeri. Derimod omfatter ejendomsretten ikke selve vandet, idet grundejeren bl.a. ikke må hindre vandets naturlige viderestrømning til naboejendommen, jf. vandløbslovens § 6. Ejendomsretten er også i øvrigt indskrænket, bl.a. ved at tredjemands sejlads i et vist omfang må tåles, jf. vandløbslovens § 4.

Er en sø eller et vandløb helt omsluttet af en enkelt ejendom, tilhører søen/vandløbet i sin helhed grundens ejer. Danner et vandløb derimod

51. Jf. vejl. nr. 46 af 18/4 2001 om matrikulære arbejder pkt. 13.4.2., jf. pkt. 7.3.3. nr. 2 og 3. Se endvidere *K. Illum: Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 22, *Udstykningslovskommentaren* s. 165 og UfR 1972.815 V.

52. Jf. pkt. 13.4.2. i vejledningen om matrikulære arbejder.

53. Jf. *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 411 og *K. Illum: Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 35 med henvisninger. Se endvidere *J. Bentzon* i UfR 1942 B 113.

Kap. I,1.3.3.

grænse mellem flere ejendomme, *følger grænsen vandløbets midte*. Hvis en sø danner grænse mellem flere ejendomme, antages søen at tilhøre bredejerne efter *nærhedsprincippet*, således at enhver af bredejerne ejer det areal af søen, der ligger hans grund nærmere end nogen anden jordlod.⁵⁴

1.4. Opgaveeksempler

Eksempel (1):

A erhvervede den 15. januar 1997 en ejendom i et parcelhuskvarter og anlagde i forbindelse hermed en ny indkørsel. For enden af denne ville A gerne opføre en garage. Imidlertid lå A's parcelhus meget tæt på skellet til naboejendommen, der var ejet af B. Det var derfor ikke muligt for A at lave garagen så bred, at der var plads til A's bil. A og B blev hurtigt gode venner, og B accepterede derfor mundtligt, at A kunne overtage et stykke af B's ejendom til at opføre noget af garagen på, således at halvdelen af garagen, der havde et areal på 25 m², var beliggende på A's egen ejendom, mens den anden halvdel var beliggende på B's ejendom. A overvejede at få retten til arealet tinglyst, men da han fra en landinspektør hørte, hvad det ville koste ham i afgifter og gebyrer, opgav han ideen. A opførte derefter garagen, der stod færdig den 6. juni 1997.

Den 3. marts 1999 solgte B sin ejendom til C. C's skøde blev tinglyst den 4. maj 1999. C havde inden købet besigtiget ejendommen sammen med en ejendomsmægler, men havde i den forbindelse ikke undret sig over beliggenheden af garagen, bl.a. fordi C ikke havde fået forevist noget kort over grunden. I juni 1999 ville C indrette en »solkrog« i hjørnet af sin have, men opdagede, at A's garage skyggede for solen det meste af formiddagen i netop dette hjørne af haven. Efter tilfældigt at have talt med B, blev C opmærksom på, at A's garage var beliggende på en del af C's (tidligere B's) ejendom, og at der ikke var foretaget ændringer i matriklen. C bad derfor A om at fjerne den del af garagen, der lå på C's ejendom. Dette nægtede A med henvisning til aftalen med B. Derefter anlagde C sag mod A med påstand om, at A skulle tilpligtes at rive garagen ned.

Spørgsmål:

(1) *Hvad kaldes den matrikulære forandring (ejendomsdannelse), der foretages ved aftalen mellem A og B, hvis den registreres i matriklen?*

Svar:

Ved aftalen fraskilles et areal B's ejendom og overføres til en anden ejendom (A's ejendom). Dette betegnes – når det registreres i matriklen – for *arealoverførsel*, jf. udstykningslovens § 7. Der er *ikke* tale om udstykning, idet det fraskilte areal ikke oprettes som en ny (selvstændig) fast ejendom, men bliver en del af A's ejendom, hvis registreringen gennemføres. Der er heller ikke tale om en sammenlægning, da A's og B's ejendomme ikke i deres helhed samles til en fast ejendom.

54. Jf. C. *Torp*: Dansk Tingsret (2. udg., 1923) ved L.A. *Grundtvig* s. 25 og K. *Illum*: Dansk Tingsret (3. udg., 1976) ved V. *Carstensen* s. 36 f.

Spørgsmål:

(2) Kan C få medhold i sin påstand?

Svar:

Spørgsmålet vedrører, hvilke retsvirkninger det har, at A ikke har fået retten til arealet af B's ejendom registreret i matriklen og ikke tinglyst – navnlig betydningen heraf over for tredjemanden C.

Det har afgørende betydning for besvarelsen, om aftalen mellem A og B er gyldig eller ej. Dette skyldes, at en ugyldig aftale heller ikke skal respekteres af tredjemand (C), mens en gyldig aftale som udgangspunkt skal respekteres, medmindre den kan ekstingveres.

A har ikke anmeldt arealoverførslen fra C's (tidligere B's) ejendom til registrering i matriklen, og han har dermed overtrådt udstykningslovens § 21. Dette medfører imidlertid ikke i sig selv aftalens ugyldighed, men kan udløse et påbud om at ophæve aftalen, jf. udstykningslovens § 22.

Det fremgår ikke af opgavens oplysninger, om der ville være noget til hinder for at få arealoverførslen registreret i matriklen. Det kan derfor ikke på grundlag af de foreliggende oplysninger afgøres, om opretholdelse af aftalen ville være i strid med loven og aftalen som følge deraf ville være ugyldig. En fyldestgørende besvarelse kræver derfor, at begge muligheder undersøges.

Alternativ 1: Det lægges til grund, at aftalen mellem A og B er ugyldig: En aftale, der inter partes ikke er gyldig, skal heller ikke respekteres af aftaleerhververe, der afleder ret fra parterne. Når aftalen mellem A og B er ugyldig, skal C derfor heller ikke respektere den. A har derfor ingen ret til arealet eller til at have garagen stående. Det skal understreges, at der *ikke* er grund til at undersøge reglerne om ekstinktion, når aftalen er ugyldig.

Alternativ 2: Det lægges til grund, at aftalen mellem A og B er gyldig: Dette indebærer, at C som udgangspunkt skal respektere aftalen. Imidlertid er der tale om, at B har overdraget ejendomsretten til en del af grunden til A, og at denne aftale ikke er tinglyst. Dermed kan aftalen ekstingveres af godtroende aftaleerhververe i medfør af TL § 1, stk. 2. C er aftaleerhverver, hvorfor det er afgørende, om han er i god tro om A's ret til en del af arealet. Det oplyses, at C har besigtiget ejendommen inden købet. Formentlig bevirker dette, at C af de faktiske forhold kunne have set, at garagen var beliggende delvis på C's ejendom, i hvert fald hvis C på daværende tidspunkt havde sammenlignet med matrikelkortet. Det er derfor meget sandsynligt, at retten vil nå frem til, at C ikke har været i god tro og derfor ikke kan ekstingvere A's ret. Se nærmere *P. Mortensen: Tinglysning s. 292*.

Hvis retten omvendt statuerer god tro, kan C ekstingvere aftalen mellem A og B, hvorfor A mister retten til at have garagen stående på C's ejendom.

Endelig kan det bemærkes, at en fortolkning af købsaftalen mellem B og C tillige kan have betydning for, om C vinder ret. Hvis købsaftalen kan fortolkes således, at C fra B slet ikke har erhvervet det jordstykke, hvor A's garage ligger, opstår der slet ikke en tingsretlig konflikt mellem A og C, hvorfor A i så fald ikke kan dømmes til at nedrive garagen. Sammenlign ovenfor afsnit 1.2.3.2., petit-afsnittet med omtale af bl.a. UfR 1969.502 Ø.

Kap. I,1.4.

Spørgsmål:

(3) Ville A kunne bevare retten til at have garagen stående på C's ejendom, hvis C bliver erklæret konkurs, og konkursboet kræver garagen fjernet?

Svar:

Konkursboet er kreditor, og kan som sådan fortrænge A's ret efter samme principper som nævnt ovenfor. Konkursboet skal således heller ikke respektere aftalen mellem A og B, hvis den er ugyldig. Ligeledes kan boet ekstingvere en gyldig, utinglyst aftale i medfør af TL § 1, stk. 2, hvis konkursdekretet tinglyses. For kreditorer gælder der dog ikke noget krav om god tro.

Såfremt A intet foretager sig, vil han derfor miste sin ret over for konkursboet.

Hvis A derimod sørger for at få arealoverførslen registreret i matriklen og sin adkomst tinglyst, inden konkursdekretet tinglyses, kan han beskytte sin ret mod ekstinktion, medmindre retten allerede er ekstingveret af C ved tinglysningen af C's ejendomsret, jf. ovenfor.

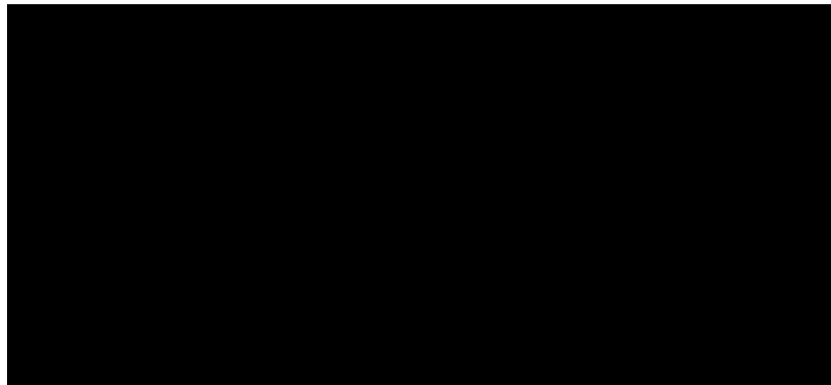
Eksempel (2):

Ejendommene A og B var beliggende ud mod Kattegat, som vist på nedenstående figur. I løbet af 1980'erne blev der ud for ejendom B dannet en ø (markeret med gråt) ved naturlig samling af sand og sten på havbunden. I foråret 1985 var der samlet så meget materiale, at vandet på intet tidspunkt overskyllede det grå areal på figuren. Derimod stod det skraverede areal altid under nogle få centimeter vand det meste af tiden, bortset fra i enkelte stormfulde perioder, hvor arealet lå under op til en meter vand. Det skraverede areal hævede sig – ligeledes ved tilvækst – langsomt gennem 1990'erne, og i 1999 var det landfast med ejendom A, uden at blive overskyllt på noget tidspunkt.

Spørgsmål

(1): Hvem havde ejendomsretten til det grå areal i foråret 1985?

(2): Hvem havde ejendomsretten til det grå samt det skraverede areal i 1999, når det oplyses, at ejeren af A gjorde gældende, at arealet var landfast med A, mens ejeren af B gjorde gældende, at den del af arealet, som lå ud for ejendom B måtte tilhøre ejeren af B? Der skal ved besvarelsen ses bort fra statens eventuelle ejendomsret til det grå areal.



Svar:

Ad (1): Udgangspunktet er, at der ikke er privat ejendomsret til øer, som opstår ved naturlig tilvækst på søterritoriet (her: Kattegat). Sådanne øer tilhører staten. Udgangspunktet er derfor, at hverken ejeren af ejendom A eller ejeren af ejendom B i foråret 1985 opnåede ejendomsret til det grå areal. Imidlertid må det overvejes, om det skraverede areal, der forbinder øen med ejendom A, er så lidt overskyldet af havet, at der reelt ikke er tale om en ø, men om en odde, som er landfast med ejendom A. Det må afgøres ud fra en konkret vurdering, om det grå areal er en ø eller er landfast med ejendom A. Det antages, at der er tale om en ø, hvis der mod landsiden er så meget vand, at en bemandede pram kan flyde. Det er ikke muligt ud fra opgavens oplysninger at afgøre, om dette er tilfældet, men oplysningen om, at det skraverede areal det meste af tiden stod under nogle få centimeter vand, tyder på, at en bemandede pram formentlig ikke vil kunne flyde over det skraverede areal. At arealet nogle gange ved storm er oversvømmet med indtil en meter vand er ikke af betydning i denne sammenhæng, idet det afgørende må være vandstanden ved højeste daglige vand – ikke på særligt stormfulde dage. Hvis prammen *kan* flyde, er der tale om en ø, som tilhører staten. Hvis prammen *ikke* kan flyde, er retsstillingen den samme, som hvis det skraverede areal aldrig er oversvømmet. Om retsstillingen i sidstnævnte tilfælde, se svar ad (2).

Ad (2): Når det skraverede areal fra 1999 aldrig overskyldes af vand, er det grå areal landfast med ejendom A, og dermed ikke en ø. Det grå og det skraverede areal udgør derimod tilsammen et naturligt tilvækstareal til ejendom A. Ved uenighed om, hvem der har ejendomsretten til et naturligt tilskyldt areal tages udgangspunkt i nærhedsprincippet, hvorefter der til hver ejendom hører den del af det tilskyldte areal, der ligger nærmere ejendommen end nogen anden ejendom. Det er endvidere afgørende, at den ejendom, hvis ejer gør ejendomsret gældende, selv er landfast med (en del af) det tilskyldte areal. Da ejendom B slet ikke er landfast med det tilskyldte areal, fører nærhedsprincippet til, at ejendomsretten til hele arealet tilkommer ejeren af ejendom A. Dette gælder, selv om en væsentlig del af arealet ligger ud for ejendom B, og i direkte afstand over havet kan siges at ligge ejendom B nærmere end ejendom A. Der kan henvises til UfR 1972.815 V, som eksemplet er inspireret af.

2. Begrænsninger i adgangen til erhvervelse af fast ejendom

Udgangspunktet i dansk ret er, at enhver myndig,⁵⁵ fysisk person eller juridisk person har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark. Dette kan siges bl.a. at udspringe af den private ejendomsret og af aftalefriheden, idet ejeren af en fast ejendom som udgangspunkt frit kan vælge, hvem han vil sælge den til. Køb og salg af fast ejendom er som udgangspunkt et rent privat anliggende mellem køber og sælger.

55. Dvs. personer, som er fyldt 18 år, og som ikke er frataget den retlige handleevne efter værgemålslovens § 6.

Kap. I,2.

I nogle tilfælde har overdragelse af fast ejendom imidlertid konsekvenser for andre end køber og sælger, hvorfor der er behov for at gøre undtagelser fra det nævnte udgangspunkt for at varetage særlige beskyttelseshensyn.⁵⁶ I de følgende afsnit gennemgås de to praktisk vigtigste undtagelser: Reglerne om udlændinges erhvervelse af fast ejendom (afsnit 2.1.) og reglerne om erhvervelse af landbrugsejendomme (afsnit 2.2.).

2.1. Udlændinges erhvervelse af fast ejendom

2.1.1. Erhvervelseslovens regler

Siden grundloven af 1915 (§ 50, stk. 2) har der været forudset et behov for at regulere udlændinges adgang til at erhverve fast ejendom i Danmark. Se nugældende grundlovs § 44, stk. 2, hvorefter regler om udlændinges erhvervelse af fast ejendom fastsættes ved lov. Dette er for så vidt sket ved lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervelsesloven), selv om loven ikke udtrykkeligt er rettet mod udlændinge, jf. straks nedenfor. I medfør af erhvervelseslovens § 1, stk. 1, kan personer, der ikke har *bopæl* i Danmark – og som heller ikke tidligere har haft *bopæl* i Danmark i sammenlagt 5 år – kun erhverve adkomst på fast ejendom beliggende i Danmark med justitsministerens tilladelse. Den samme regel gælder ifølge § 1, stk. 2, for selskaber, foreninger m.v., der ikke har hjemsted i Danmark samt for udenlandske offentlige myndigheder.

Lovens formål er at give personer, der er bosat i Danmark, fortrinstillig til at erhverve fast ejendom. Navnlig arealer til opførelse af sommerhuse er blevet anset som en begrænset ressource, der bør forbeholdes herboende personer. Loven er dog ikke begrænset til sommerhuse, men gælder alle faste ejendomme.⁵⁷

Som følge af formålet og for at undgå diskrimination lægger loven ikke vægt på erhververens nationalitet, men alene på om vedkommende har – eller i sammenlagt 5 år har haft – *bopæl* i Danmark. En *dansk statsborger*, der ikke opfylder *bopæls*betingelsen, skal således også have justitsministerens tilladelse til erhvervelsen.

56. Sådanne undtagelsesregler er blevet betegnet regler om *omsætningskontrol* eller *koncession*. Se nærmere *Fl. Tolstrup: Forkøbsret og Koncession* (1961) bl.a. s. 106 ff.

57. Se om lovens formål, FT 1959-60, tillæg A, sp. 287 f. At ønsket om at kontrollere udlændinges adgang til at erhverve fast ejendom tillige har spillet ind, fremgår dog af betænkning om udlændinges adgang til at eje fast ejendom i Danmark (1948) bl.a. s. 9 ff.

Se utrykt Østre Landsrets kendelse af 1/7 1999 (B-1189-99) omtalt i Fuldmægtigen 1999.154, hvor et skøde til en køber med et ikke-dansk navn, blev tinglyst med frist til afgivelse af erklæring efter reglerne i erhvervsloven, selv om køberen ifølge skødet var bosat på en nærmere angiven adresse i Danmark. Landsretten fastslog, at skødet skulle lyses uden frist, da køberen, »der er amerikansk statsborger, efter det foreliggende har bopæl her i landet«.

Bopælskravet kan ikke fortolkes således, at kravet er opfyldt efter ophold i Danmark i et bestemt antal år. *Det afgørende er, at vedkommende har (eller har haft) sit faste og varige hjem i Danmark.*⁵⁸ Et kort ophold kan således være tilstrækkeligt, hvis vedkommende har til hensigt at blive i landet i lang tid eller for bestandigt, mens et langvarigt ophold kan være utilstrækkeligt, hvis formålet ikke er fast og varig bopæl. Længerevarende ophold for at arbejde eller studere opfylder ikke lovens krav, hvis det er hensigten at forlade Danmark efter arbejdets eller studiets ophør. Denne restriktive fortolkning af bopælskravet er forudsat i forarbejderne til erhvervsloven. Det var ønskeligt, om den tilfælde blev præciseret i lovens § 1, stk. 1, f.eks. som »fast og varig bopæl« i stedet for blot »bopæl«.

Betingelsen om 5 års bopæl kan både opfyldes ved 5 års sammenhængende bopæl og ved ophold i flere perioder, der samlet har varet mindst 5 år, dog således at et midlertidigt ophold – f.eks. på ferie – heller ikke i denne sammenhæng kan medregnes.⁵⁹

Erhvervslovens bopælskrav kan være opfyldt, selv om erhververen har haft bopæl i Danmark i mindre end 5 år, hvis et ophold i Danmark, der endnu ikke har varet 5 år, må anses for, at erhververen har taget fast og varig bopæl i Danmark.

Erhvervsloven regulerer som udgangspunkt alene *erhvervelse af ejendomsret*, jf. § 1, samt *brugeligt pant*, jf. § 4, mens *brugsrettigheder* falder uden for.⁶⁰ Imidlertid er forsøg på *omgåelse* af loven ved langvarige brugsaftaler og andre aftaler også omfattet af loven, jf. dennes § 9.

Som eksempler på *langvarige brugsaftaler* kan nævnes UfR 1962.140 H: En lejekontrakt, der gav en tysker 20 års uopsigelig lejeret til en sommerhusgrund, blev på grund af aftalens varighed og indhold anset for en omgåelse af erhvervslovens regler, selv om aftalen var et led i en udstyknings- og udlejningsvirksomhed, der var påbegyndt før lovens ikrafttræden. UfR 1972.794 V: En amerikaner fik mod betaling

58. Jf. FT 1959-60, tillæg A, sp. 289.

59. Jf. FT 1959-60, tillæg A, sp. 290.

60. Jf. FT 1959-60, tillæg A, sp. 289.

Kap. I,2.1.1.

af 9.000 dollars en livsvarig brugsret til en ejendom sammen med dennes ejer. Under hensyn til brugsforholdets livsvarige karakter, samt at aftalen var indgået i stedet for en samejekontrakt, blev aftalen anset for en omgåelse af erhvervsloven.

Som et eksempel på *omgåelse i øvrigt* kan nævnes UfR 1964.742 V: En tysk kvinde fik ikke tilladelse til at erhverve en ejendom i Danmark og blev påbudt at genafhænde den. Hun solgte ejendommen til sin 83-årige svigerinde, der opfyldte betingelserne for erhvervelse. Da svigerinden ikke havde nogen selvstændig interesse i erhvervelse eller besiddelse af ejendommen, bortset fra hendes personlige interesse i at hjælpe den tyske kvinde til, at ejendommen ved svigerindens død tilfaldt kvinden som arv, måtte overdragelsen anses som rent formel og som et forsøg på omgåelse af erhvervsloven.

Bopælskravets indhold er ikke ændret siden vedtagelsen af erhvervsloven i 1959. Imidlertid har der på grund af Danmarks indtræden i EF/EU været behov for at ændre reglerne for statsborgere i EU-lande, idet disse i kraft af Rom-traktaten har en fri ret til at tage arbejde eller etablere sig som selvstændige erhvervsdrivende i et andet medlemsland.⁶¹ Det samme gælder for selskaber m.v. med hjemsted i et EU-land. En begrænsning af EU-borgeres og -selskabers ret til at erhverve fast ejendom med henblik på at udøve erhverv eller skaffe helårsbolig ville være i strid med den fri bevægelighed. Som følge heraf fastslår bkg. nr. 764 af 18/9 1995⁶² § 1, at EU-borgere, der er arbejdstagere eller selvstændigt erhvervsdrivende i Danmark samt selskaber m.v., der er lovligt etableret i en medlemsstat, og som driver virksomhed her, kan erhverve fast ejendom uden tilladelse, hvis ejendommen skal tjene til helårsbolig eller til erhvervsmæssige formål.

Hvis det viser sig, at en hævdet erhvervsmæssig udnyttelse af en fast ejendom ikke er reel, og erhvervsbetingelserne ikke opfyldes, kræves erhvervestilladelse, jf. UfR 1999.516 Ø: En tysk arkitekts erhvervelse af en fast ejendom, der var indrettet til arkitektvirksomhed, krævede tilladelse. Der blev lagt vægt på, at hans aktiviteter for at skaffe arkitektopgaver hos danske kommuner ikke var reel forretningsaktivi-

61. Jf. EF-traktatens art. 39, stk. 3, litra b og c (arbejdstagere – tidligere art. 48), art. 43, stk. 1 (tidligere art. 52), art. 44, stk. 3, litra d (selvstændige – tidligere art. 54) samt Rdir 68/360 om afskaffelse af restriktioner om rejse og ophold inden for Fællesskabet for medlemsstaternes arbejdstagere og deres familiemedlemmer og Rdir 73/148 om ophævelse af rejse- og opholdsbegrænsningerne inden for Fællesskabet for statsborgere i medlemsstaterne med hensyn til etablering og udveksling af tjenesteydelser.

62. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i § 5 i lov nr. 447 af 11/10 1972 om Danmarks tiltrædelse af EF, hvorefter justitsministeren kan fastsætte undtagelser til erhvervslovens bopælskrav, i det omfang det er nødvendigt for at opfylde EU's regler om etableringsret, udveksling af tjenesteydelser og arbejdskraftens frie bevægelighed.

tet, og at hans virksomhed var af marginal karakter. Endvidere må det kræves, at den erhvervsvirksomhed, der skal udøves, er lovlig, jf. UfR 1996.147 V: En tysk statsborgers erhvervsvirksomhed kunne ikke drives fra ejendommen uden planmyndighedernes tilladelse. Da tilladelse ikke forelå, var den drevne virksomhed ikke lovlig. Da ejendommen heller ikke tjente som helårsbolig, var et genafhændelsespåbud meddelt med rette.

Rådet har desuden vedtaget 3 direktiver,⁶³ der sikrer fri bevægelighed for studerende, pensionister og øvrige personer, der ikke er arbejdsgangere eller selvstændige, og som er i stand til at forsørge sig selv. Med hjemmel i erhvervslovens § 1, stk. 3, giver bkg. nr. 764 af 18/9 1995 § 2 disse personer adgang til at erhverve *helårsbolig* i Danmark uden tilladelse, selv om de ikke opfylder erhvervslovens bopælskrav.

Adgangen for EU-borgere til at erhverve fast ejendom i Danmark uden tilladelse omfatter alene helårsboliger og ejendom til brug for erhvervsudøvelse – herunder landbrugsejendomme med henblik på at drive erhvervmæssigt jordbrug – jf. bekendtgørelsens § 3. De ovennævnte EU-borgeres erhvervelse af *sommerhuse* til *privat* brug kræver tilladelse, hvis de ikke opfylder erhvervslovens bopælskrav. Praksis er på dette område meget restriktiv, idet tilladelse kun gives, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.⁶⁴ Denne særlige sommerhusregel er som udgangspunkt i strid med forbudet mod nationalitetsdiskrimination i EF-traktatens art. 12 (tidligere art. 6), men Amsterdam-traktaten – der viderefører en tilsvarende bestemmelse i Maastricht-traktaten – indeholder en protokol nr. 16, hvorefter Danmark, uanset traktatens bestemmelser, kan opretholde den hidtidige lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger (sommerhuse).⁶⁵

Erhvervelse af sommerhuse i *erhvervsøjemed* er derimod *omfattet* af undtagelsen i ovennævnte bekendtgørelse. Imidlertid er erhvervmæssig udlejning, af sommerhuse undergivet restriktive regler i sommerhusloven, jf. nedenfor afsnit 2.3. Sommerhuslovens restriktioner gælder både for EU-borgere og for danske statsborgere.⁶⁶

63. Rdir 90/364 om opholdsret, Rdir 90/365 om opholdsret for lønmodtagere og selvstændige, der er ophørt med erhvervsaktivitet samt Rdir 93/96 om opholdsret for studerende.

64. Jf. A. Vægter Rasmussen i J 1997 s. 186.

65. Om retsstillingen før Maastricht-traktaten, se G. Holst Matthiesen i Justitia nr. 2, 1993.

66. Om forholdet mellem erhvervsloven, sommerhusloven og planloven, se A. Vægter Rasmussen i J 1997 s. 185 ff. De særlige regler om helårsbeboelse i sommerhuse, jf.

Kap. I,2.1.1.

Tilladelse efter erhvervsloven fritager ikke erhververen fra at skulle opfylde eventuelle krav i anden lovgivning, herunder krav om erhvervestilladelse. Såfremt en statsborger fra et land udenfor EU opnår tilladelse efter erhvervsloven til at købe en landbrugsejendom i Danmark, skal han således ligeledes have tilladelse efter landbrugsloven, idet han ikke opfylder statsborgerkravet i lovens § 16, stk. 1, nr. 2. Se nærmere nedenfor afsnit 2.2.1.

2.1.2. Retsvirkninger af, at tilladelse efter erhvervsloven ikke søges og/eller ikke kan opnås

Hvis ansøgning om tilladelse til erhvervelse ikke indgives inden 6 måneder fra overdragelsens tidspunkt, jf. erhvervslovens § 3, eller hvis tilladelse nægtes, meddeler justitsministeren erhververen pålæg om at afhænde ejendommen inden for en frist på mindst 6 måneder og højst 1 år, jf. § 8.

»Overdragelsens tidspunkt«, jf. erhvervslovens § 3, er det tidspunkt, hvor der er indgået en endelig handel om ejendommens overdragelse, dvs. normalt fra underskrift af slutseddel eller købeaftale. Er ejendommen erhvervet på tvangsauktion, er tidspunktet for hammerslag afgørende.⁶⁷ Det er *forholdene på overdragelsestidspunktet*, der er afgørende for, om tilladelse kræves til erhvervelsen. Det er således ikke tilstrækkeligt, at en erhverver – der på overdragelsestidspunktet ikke opfyldte erhvervslovens bopælskrav – fra eller efter overdragelsestidspunktet tager fast og varig bopæl på ejendommen, jf. UfR 1996.1247 V.

Indgives ansøgning ikke, eller imødekommes et meddelt genafhændelsespåbud ikke, kan erhververen straffes med bøde, jf. erhvervslovens § 10. Overtrædelse af loven er således sanktioneret med strafansvar, mens den privatretlige retsvirkning ikke er reguleret.

Når gyldighedsspørgsmålet ikke er særligt reguleret i loven, må udgangspunktet være, at købeaftalen er gyldig,⁶⁸ således at hverken sælger eller køber kan hæve aftalen med henvisning til aftalens strid med erhvervsloven.

forbudet mod helårsbeboelse i planlovens § 40, særreglen for pensionister i § 41 og håndhævelsesreglen i § 51 a, behandles ikke i denne bog. Se herom bl.a. *Planlovskommentaren* s. 325 ff og *H.T. Anker i Miljøretten II* s. 207 ff.

67. Jf. FT 1959-60, tillæg A, sp. 290.

68. Således også *Fl. Tolstrup: Forkøbsret og Koncession* (1961) s. 169.

Kap. I,2.1.2.

For så vidt angår langvarige brugs- og lejeforhold, der er indgået med henblik på omgåelse af erhvervsloven, er det dog udtrykkelig i lovens § 9, stk. 1, foreskrevet, at sådanne aftaler er ugyldige. Se også UfR 1972.794 V.

Det er ikke overdragerens problem, at erhververen ikke kan opnå den nødvendige tilladelse, medmindre overdragelsen er gjort betinget af, at erhververen kan opnå tilladelse. I så fald kan erhververen frigøre sig fra aftalen, hvis tilladelse ikke kan opnås. Er aftalen ikke betinget på denne måde, har sælgeren krav på naturalopfyldelse (betaling af købesummen) og/eller efter omstændighederne erstatning, hvis erhververen ikke opfylder aftalen. Erhververen må i stedet søge at sælge ejendommen til anden side inden den fastsatte genafhændelsesfrist.

Der foreligger som udgangspunkt ikke *vanhjemmel* eller en offentligretlig rådighedsindskrænkning, der begrænser overdragerens ret, da erhvervsloven ikke indskrænker *overdragerens* ret til at sælge ejendommen, men alene erhververens ret til at købe.⁶⁹

Ved anmeldelse af en købeaftale til tinglysning skal erhververen enten forevise en erhvervestilladelse eller på tro og love⁷⁰ erklære, at han har haft bopæl i Danmark i i alt 5 år, jf. erhvervslovens § 6. I modsat fald tinglyses dokumentet med frist til at fremskaffe en tilladelse. Efter fristens udløb – eventuelt efter forlængelse – anses købeaftalen (skødet) for utinglyst, og erhververens ejendomsret kan fortrænges af overdragerens kreditorer og godtroende aftaleerhververe, der tinglyser deres ret, jf. TL § 1, stk. 2.

Tinglysningsdommeren må vurdere, om erhververen har fast bopæl i Danmark. Afgørelsen heraf kan på det for dommeren foreliggende grundlag være vanskelig. Se til illustration: UfR 1997.638 V: Tinglysningsdommeren vurderede, at de foreliggende oplysninger gav anledning til tvivl om, hvorvidt erhververen havde fast bopæl i Danmark. Erhververen, der var tysk statsborger, havde i ca. 32 år været tilmeldt folkeregisteret i en sønderjysk kommune. Landsretten tiltrådte, at skødet var tinglyst med frist til indhentelse af erhvervestilladelse. Denne afgørelse ændrede Højesteret i UfR 1998.29 H, hvor det bl.a. anførtes, at det forhold, at erhververen var tysk statsborger og endnu ikke havde været bosat i Danmark i i alt 5 år, ikke i sig selv var tilstrækkeligt til at skabe en begrundet formodning om, at han ikke opfyldte bopæls-

69. Om *vanhjemmel*, se bl.a. *B. Gomard: Obligationsret, 1. del* (3. udg., 1998) s. 218 ff, *L. Hedegaard Kristensen i N. Elmelund m.fl.: Lærebog i dansk og international køberet* (2. udg., 1996) s. 152 f og *Lærebog i Obligationsret I* s. 87 f og 251.

70. Den, der afgiver en »tro og loveerklæring, der ikke er sandfærdig, kan straffes med fængsel indtil to år, jf. straffelovens § 161.

Kap. I,2.1.2.

kravet. Højesteret fandt endvidere, at der ikke efter en samlet vurdering af erhververs forhold var formodning for, at han ikke havde sit faste og varige hjem i Danmark.

Hvis sælgeren disponerer over ejendommen på ny til fordel for en konkurrerende aftaleerhverver nr. 2, opstår der spørgsmål, om denne aftaleerhverver kan ekstingvere den oprindelige købers ret. Såfremt den oprindelige købeaftale har været *tinglyst med frist*, jf. ovenfor, bliver det afgørende for aftaleerhverver nr. 2's gode tro, om det antages, at en aftaleerhverver er i ond tro om de utinglyste rettigheder, som fremgår af tingbogen, selv om han ikke har eftersat tingbogen.⁷¹

Hvis aftalen er blevet *afvist fra tingbogen*, kan sælgerens aftaleerhverver nr. 2 være i god tro om den oprindelige købers ret, uanset om han har eftersat tingbogen eller ej, idet aftalen ikke vil fremgå heraf. Det bemærkes, at hvis aftaleerhverver nr. 2 er en køber, kan han kun ekstingvere, hvis han får tinglyst sin ret i god tro, og hvis han selv opfylder bopælskravet i erhvervsloven. Dette skyldes, at aftaleerhverver nr. 2's ret heller ikke kan tinglyses endeligt, hvis bopælskravet ikke opfyldes.

2.2. Erhvervelse af landbrugsejendomme

2.2.1. Reglerne i landbrugsloven

Den jord, der er egnet til jordbrugsmæssig udnyttelse (produktion af jordbrugsprodukter), betragtes som en begrænset naturressource, der må værnes mod anvendelse til ikke-jordbrugsmæssige – navnlig byudviklingsmæssige – formål, der går ud over det nødvendige, jf. landbrugslovens § 1, stk. 1, nr. 1 og stk. 2, nr. 1, og en naturressource, som skal udnyttes på forsvarlig måde, jf. landbrugslovens § 1, stk. 1, nr. 2.⁷²

I relation til bestemmelsen om, at jorden er en særlig naturressource, indgår reglerne i landbrugsloven i et kompliceret samspil med anden arealanvendelseslovgivning – navnlig planloven, naturbeskyttelsesloven og miljøbeskyttelsesloven – der på den ene side skal sikre en hensigtsmæssig byudvikling og på den anden side skal beskytte natur- og miljøværdier. Som et enkelt eksempel herpå kan nævnes, at landbrugspligten (se herom nedenfor kap. II,2.3.2) normalt ophæves, hvis landbrugsjorden i nær fremtid skal bruges til byudvikling i henhold til en lokalplan, jf. landbrugslovens § 4, stk. 1, nr. 1. Dette er dog ikke ensbetydende med, at de dyrkningsmæssige interesser

71. Se nærmere om dette spørgsmål, *P. Mortensen*: Tinglysning s. 288 ff.

72. Se også landbrugslovens § 7, stk. 2, og § 7 a, stk. 1.

automatisk tilsidesættes. Det følger nemlig bl.a. af landbrugslovens § 1, stk. 2, nr. 1, at de bedst egnede landbrugsjorder skal sikres mod anden anvendelse. Dette sker gennem en klassificering af landbrugsjorden, jf. landbrugslovens § 3 a, som indgår ved planmyndighedernes udarbejdelse af region- og kommuneplaner. Desuden skal kommunalbestyrelsen ved lokalplanlægningen inddrage landbrugsmæssige hensyn.⁷³ En nærmere redegørelse for samspillet mellem landbrugsloven og den øvrige arealanvendelseslovgivning falder uden for denne fremstilling.

Endvidere har det siden landboreformerne ved stavnsbåndets ophævelse i slutningen af 1700-tallet været en hovedmålsætning i dansk jordbrugspolitik, at ejendomsretten til landbrugsjorden ikke bør samles hos et begrænset antal godsejere, som det var tilfældet før landboreformerne, men at jorden skal ejes af en bred kreds af ejere, der selv dyrker den jord, de ejer.⁷⁴ Selvejet og familiebruget (tidligere husmandsbruget) har således høj prioritet.

For at fremme disse mål har det været nødvendigt at indføre visse begrænsninger i retten til at udnytte landbrugsejendomme – den såkaldte *landbrugspligt*, jf. nærmere nedenfor kap. II,2.3.2. – og at regulere, hvem der kan erhverve ejendomsret til landbrugsjord og under hvilke betingelser.

Landbrugsloven regulerer såvel fysiske personers som selskabers erhvervelse af landbrugsjord. Endvidere indeholder lovens §§ 11 og 12 regler om leje (forpagtning) af jord, der i vidt omfang er parallelle med reglerne om erhvervelse, idet det derved søges forhindret, at erhvervelsesbetingelserne omgås ved langvarige lejeaftaler.

Personers erhvervelse af landbrugsejendomme: Hovedreglen herom findes i landbrugslovens § 16, stk. 1, hvorefter én landbrugsejendom kan erhverves i fri handel uden tilladelse af en person, som opfylder betingelserne i stk. 1, nr. 1-6. Tilladelse kræves ikke, hvis erhververen er fyldt 18 år, er dansk statsborger eller statsborger i et EU-land,⁷⁵ ikke er ejer

73. Se nærmere cirk. nr. 28 af 22/2 2000 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v.

74. I landbrugslovens § 1, stk. 2, nr. 3, udtrykkes dette således, at en bred variation af ejendomme i jordbruget skal bevares. Om landboreformerne og den nutidige jordbrugspolitik, der stadig udspringer heraf, se *Jordlovgivning* s. 42 ff og om landbrugslovens formålsbestemmelse, side 135 ff. Se mere generelt om udviklingen efter 2. Verdenskrig, H. Otte Hansen: Landbrug i et moderne samfund – Landbrugets placering, udvikling og omverden i et velfærdssamfund (2001).

75. Endvidere opfylder statsborgere i Island, Norge og Liechtenstein betingelsen i kraft af aftalen om et Europæisk Økonomisk Samarbejdsområde (EØS-aftalen), jf. nærmere *Jordlovgivning* s. 521 f.

Kap. I,2.2.1.

af nogen landbrugsejendom i forvejen,⁷⁶ tager fast bopæl⁷⁷ på og selv driver ejendommen samt opfylder nogle nærmere krav til landbrugsmæssig uddannelse.⁷⁸ Er ejendommen under 30 ha, stilles der dog ikke krav om særlig uddannelse eller om, at erhververen selv driver ejendommen (den kan f.eks. drives af en bestyrer eller af en forpagter),⁷⁹ jf. landbrugslovens § 16, stk. 2.

En ejer af en landbrugsejendom kan erhverve yderligere én eller to landbrugsejendomme (i alt tre) uden tilladelse, hvis betingelserne i landbrugslovens § 16, stk. 3, opfyldes, herunder bl.a. at erhververen efter erhvervelsen af ejendom nr. 2 eller 3 ikke samlet er ejer af mere end 70 ha.

Landbrugslovens § 17 og § 17 a indeholder bestemmelser om erhvervelse af landbrugsejendomme ved arv henholdsvis handel mellem nærmere familiemedlemmer. Disse bestemmelser udgør undtagelser til hovedreglen i § 16, idet betingelserne for at opnå adkomst uden tilladelse er lempeligere.

Såfremt en erhverver ikke opfylder betingelserne i landbrugslovens §§ 16-17 a, kræver erhvervelsen tilladelse i medfør af lovens § 18.⁸⁰ Om retsvirkningerne i øvrigt, se nedenfor.

Formålet med de nævnte regler er bl.a. at sikre, at større jordarealer (over 30 ha) kun dyrkes af personer, der har den nødvendige jordbrugsfaglige uddannelse. Endvidere sikrer navnlig reglerne om antal ejendomme, som må erhverves, og lovens arealgrænser, at ejendomsretten til landbrugsjorden ikke samles på nogle få investorers hænder.

Selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme: Reglerne herom findes i landbrugslovens §§ 20 og 21, der tydeligt afspejler lovens rødder i landboreformerne, idet hovedreglen (§ 21) er, at juridiske personer (selskaber, foreninger, sammenslutninger m.v.) kun kan erhverve adkomst på en landbrugsejendom *med tilladelse*, samt at tilladelse kun kan med-

76. Denne betingelse skal også opfyldes af erhververens ægtefælle og børn under 18 år.
77. Landbrugslovens bopælskrav er ikke i strid med EF-traktatens art. 43 (tidligere art. 52) om fri etableringsret, jf. UfR 2001.1249 H. Se dog herimod *U. Neergaard* i UfR 2002 B 213 ff.
78. Se nærmere bkg. nr. 627 af 26/7 1999 om uddannelseskrav og bopælskrav m.v. og *Jordlovgivning* s. 534 ff.
79. Se nærmere om kravet om egen drift, § 5 i bkg. nr. 627 af 26/7 1999 og *Jordlovgivning* s. 533 f.
80. De grundlæggende retningslinier for meddelelse af tilladelse fremgår af cirk. nr. 26 af 22/2 2000 §§ 60-72. Se endvidere *Jordlovgivning* s. 578 ff.

deles i visse nærmere afgrænsede tilfælde, jf. § 21, stk. 2. Dermed begrænses mulighederne for, at finansielle investorer opkøber landbrugsjord som investeringsobjekt med henblik på bortforpagtning til størst muligt afkast.⁸¹ Begrænsningen af selskabers erhvervelse har desuden til hensigt at hindre, at landbrugsjorden i længere tid holdes uden for fri handel,⁸² til skade for en løbende tilpasning af ejendomsstrukturen i jordbruget.

En undtagelse findes dog i landbrugslovens § 20, hvorefter aktie- og anpartsselskaber kan erhverve adkomst til en landbrugsejendom uden tilladelse, hvis aktier eller anparter, der repræsenterer stemmeflertallet i selskabet og mindst udgør 10 pct. af selskabskapitalen ejes af en deltager i selskabet (den såkaldte »landmand i selskabet«), der indtil selskabets erhvervelse selv har haft lovlig adkomst på ejendommen – dvs. som har opfyldt landbrugslovens bestemmelser for personers erhvervelse af ejendommen eventuelt med dispensation – eller som opfylder betingelserne i lovens §§ 16, 17, 17 a eller 18 for personlig erhvervelse af ejendommen.⁸³ Samtlige øvrige aktier eller anparter skal være ejet af jordbrugere-ns ægtefælle, søskende eller beslægtede i ret op- eller nedstigende linie eller af pensionskasser og livsforsikringselskaber. Det er således kun »familieselskaber« med en snæver kreds af finansielle investorer, der uden tilladelse kan erhverve landbrugsejendomme.

Foruden reglerne om erhvervelse af hele landbrugsejendomme indeholder landbrugsloven også visse begrænsninger i adgangen til at erhverve *dele* af en landbrugsejendom samt i adgangen til at omlægge jorder mellem landbrugsejendomme ved arealoverførsel. Køb og salg af en del af en landbrugsejendom kræver, at delen udstykkes og oprettes som en ny selvstændig landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 14⁸⁴, eller ved arealoverførsel sammenlægges med en anden landbrugsejendom. Arealoverførsel fra én landbrugsejendom til en anden kræver tilladelse og forudsætter opfyldelse af en række betingelser, jf. nærmere landbrugslovens § 13.⁸⁵

81. Om § 21 og dispensationspraksis, se *Jordlovgivning* s. 671 ff.

82. Selskabsejet er til tider blevet betegnet som »den døde hånd«!

83. Om aktie- og anpartsselskabers erhvervelse af landbrugsejendomme, se nærmere *Jordlovgivning* s. 647 ff.

84. Se nærmere *Jordlovgivning* s. 494 ff.

85. Se endvidere *Jordlovgivning* s. 441 ff.

Kap. I,2.2.2.

2.2.2. *Privatretlige retsvirkninger af landbrugslovens erhvervelsesbegrænsninger*

Kontrollen med overholdelsen af landbrugslovens erhvervelsesbegrænsninger varetages først og fremmest af tinglysningsdommeren, der i medfør af lovens § 26 skal tinglyse et skøde vedrørende en landbrugsejendom med frist, hvis tilladelse til erhvervelsen ikke forevises, eller hvis det ikke dokumenteres, at tilladelse efter loven er unødvendig. Sker anmeldelse uden forevisning af fornøden tilladelse senere end 4 uger efter aftalens indgåelse, afvises dokumentet, jf. § 4, stk. 1, i bkg. nr. 626 af 26/7 1999 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme, medmindre det dokumenteres, at ansøgning om tilladelse er indsendt, eller at ejendommen er videresolgt inden 4 ugers-fristens udløb, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 2.

Hvis en erhverver ikke opfylder betingelserne for at erhverve adkomst uden tilladelse, og tilladelse enten ikke søges, ikke opnås eller bortfalder, kan den lokale jordbrugskommission meddele erhververen påbud om at afhænde ejendommen inden en frist på mindst 6 måneder og højst ét år, jf. landbrugslovens § 27. Overtrædelse af dette påbud – og af reglerne i landbrugsloven i øvrigt – er sanktioneret med bødestraf, jf. lovens § 33. Loven tager imidlertid ikke stilling til købeaftalens privatretlige gyldighed. Udgangspunktet er derfor, at aftalen er *gyldig*, selv om der meddeles genafhændelsespåbud i medfør af § 27. Sammenlign ovenfor afsnit 2.1.2. om erhvervelsesloven.

Den, der erhverver en landbrugsejendom, men som ikke kan få tilladelse til erhvervelsen, kan således ikke påberåbe sig, at aftalen er ugyldig. Det er ikke sælgerens problem, at erhververen ikke kan opnå den nødvendige tilladelse. Kun hvis salget er betinget af, at erhververen kan opnå lovlig adkomst til ejendommen efter landbrugsloven, kan han frigøre sig fra aftalen, hvis erhvervelsestilladelse ikke kan opnås.⁸⁶ Uden en sådan betingelse, har sælgeren krav på naturalopfyldelse (betaling af købesummen). Erhververen må i stedet søge at sælge ejendommen til anden side inden den fastsatte genafhændelsesfrist.

Hvis salgsaftalen afvises fra eller udslettes af tingbogen efter udløbet af den af tinglysningsdommeren fastsatte frist, jf. ovenfor, er aftalen utinglyst og kan derfor ekstingveres af sælgerens kreditorer og godtroende aftaleerhververe, jf. TL § 1, stk. 2. Også i denne situation er det –

86. Jf. *Fl. Tolstrup i Miljøret* 3 s. 334 og *Jordlovgivning* s. 516.

når tinglysningen er sket med frist – afgørende, om en aftaleerhverver er i ond tro om utinglyste rettigheder, der fremgår af tingbogen. Se i det hele ovenfor afsnit 2.1.2. vedrørende erhvervsloven.

2.3. Andre regler, der regulerer erhvervelse af fast ejendom

Erhvervelse af fast ejendom reguleres også af andre regler end de i afsnit 2.1. og 2.2. nævnte. Som eksempler kan kort nævnes:

Sommerhusloven

I medfør af sommerhuslovens § 8 kan selskaber, foreninger m.v. ikke erhverve fast ejendom i Danmark uden miljøministerens tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Bestemmelsens retsvirkninger følger tillige af erhvervsloven, jf. ovenfor afsnit 2.1.1. Dog har sommerhuslovens § 8 den selvstændige betydning, at selskaber m.v., der ikke er omfattet af tilladelseskravet i erhvervsloven, skal have tilladelse til at erhverve fast ejendom, der ikke tjener til erhverv.⁸⁷ Endvidere sikrer bestemmelsen, at miljøministeren (Skov- og Naturstyrelsen) inddrages ved ansøgning om tilladelse til erhvervelse af ejendomme, der ikke skal anvendes til helårsbolig eller til erhverv – det vil navnlig sige sommerhuse.

Regler, der begrænser salg

Lovgivningen indeholder visse regler, der begrænser en ejers adgang til at sælge (dele) af sin faste ejendom. Dermed begrænses adgangen til at erhverve ejendommen tillige indirekte. Et eksempel herpå er udstykningslovens § 14, der forbyder ejerskifte af en del af en samlet fast ejendom, før delen er udstykket.⁸⁸

Privatretlige begrænsninger

Salg af fast ejendom kan også være begrænset ved privatretlige foranstaltninger, f.eks. ved aftale. Navnlig kan ejerens adgang til at sælge sin faste ejendom være begrænset ved *båndlæggelse*.⁸⁹ Ligeledes kan det ved tinglyste servitutter være bestemt, at ejeren ikke må udstykke ejendommen yderligere, hvilket indebærer et privatretligt forbud mod salg af en del af ejendommen.

Planlægningsmæssige begrænsninger

Forbud mod udstykning i og dermed salg af dele mindre end et bestemt areal kan

87. Et selskabs køb af et sommerhus med henblik på erhvervmæssig udlejning kræver således ikke tilladelse efter sommerhuslovens § 8. Derimod kræver udlejningen tilladelse efter lovens § 1.

88. Se herom *P. Mortensen: Tinglysning* s. 35 og *Udstykningslovskommentaren* s. 73 ff. Et andet eksempel er landbrugslovens regler om fortrinsstilling til suppleringsjord. Se herom lovens § 13, stk. 3, og *Jordlovgivning* s. 462 ff.

89. Se herom bl.a. *P. Mortensen: Tinglysning* s. 161 ff med henvisninger.

Kap. I,2.3.

følge af bestemmelser i en lokalplan, hvori der i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, kan fastsættes bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning.

2.4. Opgaveeksempel

A, der i hele sit liv havde boet i Ukraine og var ukrainsk statsborger, besluttede i 1998 at prøve lykken som jordbruger i Danmark. Han kom i kontakt med B, der ejede en landbrugsejendom på Fyn, som han gerne ville sælge til A. Den 25. februar 1998 accepterede A telefonisk B's tilbud om at sælge ejendommen for 1,5 mio. kr. Den 1. marts 1998 – efter at A var kommet til Danmark – underskrev både A og B en slutseddel, der havde samme indhold, som A og B telefonisk havde aftalt den 25. februar 1998. Den 10. marts 1998 underskrev de begge skøde på ejendommen.

Overtagelsesdagen var aftalt til den 15. marts 1998, og A flyttede ind på ejendommen denne dato med sit beskedne indbo. De øvrige af A's ejendele havde han solgt inden afrejsen fra Ukraine, idet han ikke regnede med at vende tilbage, da det var hans seriøse hensigt at bebo og drive ejendommen, indtil han ville lade sig pensionere i år 2035. A påbegyndte straks driften af ejendommen.

I august 1998 blev A gjort opmærksom på, at han burde tinglyse sit skøde og anmeldte derfor skødet til tinglysning den 28. august 1998. Tinglysningsdommeren afviste imidlertid skødet.

Spørgsmål:

(1) Er tinglysningsdommerens afvisning af skødet berettiget?

Svar:

Det afgørende er, om A opfylder erhvervslovens betingelser for erhvervelse af fast ejendom. Når det oplyses, at A har boet i Ukraine hele sit liv, kan det konstateres, at han hverken har eller har haft bopæl i Danmark i et tidsrum af i alt 5 år. Bopælskravet i erhvervslovens § 1 er derfor ikke opfyldt. Det bemærkes, at det ikke gør nogen forskel, at A *efter erhvervelsen* tager fast og varig bopæl på ejendommen med henblik på at drive jordbrug indtil pensionsalderen, da det er forholdene på overdragelsestidspunktet der er afgørende for, om tilladelse er nødvendig, jf. erhvervslovens § 3 og UfR 1996.1247 V.

Når bopælskravet ikke er opfyldt, skal A forevise justitsministerens tilladelse til erhvervelsen ved anmeldelsen af skødet til tinglysning. Da A ikke har en tilladelse, skal tinglysningsdommeren som udgangspunkt lyse med frist, jf. erhvervslovens § 6, stk. 1. Tinglysningsdommeren skal imidlertid afvise skødet, hvis det anmeldes til tinglysning efter udløbet af fristen for at søge erhvervestilladelse, jf. erhvervslovens § 6, stk. 2, jf. § 3. Afvisningen kan derfor være berettiget, hvis fristen ikke er overholdt.

Ansøgning skal indgives inden 6 måneder fra »overdragelsens tidspunkt«, jf. erhvervslovens § 3. Herved må forstås tidspunktet for indgåelsen af en endelig handel, hvilket normalt sker ved underskrift af slutseddel. A og B underskrev slutseddel den 1. marts 1998. Regnes 6 måneders-fristen fra denne dato, er den således endnu ikke udløbet den 28. august 1998, hvor skødet anmeldes til tinglysning. Imidlertid har A og B allerede den 25. februar 1998 mundtligt indgået en aftale med samme indhold som den senere slutseddel. Da mundtlige aftaler også er bindende i

dansk ret, er der indgået en endelig handel allerede den 25. februar 1998. Ansøgningsfristen udløber derfor den 25. august 1998 – dvs. tre dage før skødet anmeldes til tinglysning. Tinglysningsdommerens afvisning er derfor berettiget, forudsat at tinglysningsdommeren af skødet kunne se, at endelig handel var indgået allerede den 25. februar 1998.

Det bemærkes, at overtagelsesdagen eller tidspunktet for A's indflytning på ejendommen ikke har betydning for fristberegningen.

Sagsfremstilling fortsat: Efter afvisningen af skødet, blev A i tvivl, om han kunne opnå erhvervestilladelse. Han solgte derfor – ved skøde underskrevet den 15. september 1998 – ejendommen videre til C, der opfyldte erhverveslovens betingelser. C anmeldte sit skøde til tinglysning den 1. oktober 1998 med fornøden dokumentation af, at ejendommen var overdraget fra B til A og videre til C.

B modtog aldrig den aftalte kontante del af købesummen fra A. I september 1998 blev han træt af at vente og solgte i stedet – ved skøde underskrevet den 20. september 1998 – ejendommen til D. D anmeldte sit skøde til tinglysning den 29. september 1998. D vidste ikke noget om B's tidligere salg til A.

Spørgsmål:

(2) *Har C eller D ret til ejendommen?*

Svar:

C's ret er stiftet først den 15. september. C har derfor som udgangspunkt ret til ejendommen, medmindre D opfylder betingelserne for ekstinktion.

Før ekstinktion diskuteres, må det dog undersøges, om skødet mellem A og B er gyldigt, selv om betingelserne i erhvervesloven ikke opfyldes af A. Hvis overdragelsen er ugyldig, kan C ikke støtte ret på denne, og overdragelsen samt videreoverdragelsen til C skal ikke respekteres af D, der så vinder ret til ejendommen. (Det bemærkes, at C ikke kan ekstingvere en eventuel ugyldighedsindsigelse i medfør af TL § 27, da overdragerens (A's) adkomst ikke er tinglyst). Imidlertid antages det, at erhvervelse uden tilladelse efter erhvervesloven ikke medfører aftalens ugyldighed inter partes mellem sælger og køber. Det er derfor nødvendigt at diskutere ekstinktion efter TL § 1, stk. 2.

Som nævnt er C først i tid, men han anmelder først sit skøde til tinglysning den 1. oktober 1998. Derfor er C's adkomst til ejendommen utinglyst, da D anmelder sit skøde til tinglysning den 29. september 1998. Da D er i god tro om overdragelsen til A, kan D ekstingvere C's ret, jf. TL § 1, stk. 2. Endvidere kan D ekstingvere A's ret, da denne heller ikke er tinglyst.

Spørgsmål:

(3) *Kan A gøre noget krav gældende over for B i anledning af D's ekstinktion?*

Svar:

Da aftalen mellem A og B som nævnt er gyldig, selv om A ikke opfylder erhverveslovens betingelser, kan A gøre de almindelige misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælgeren B. Da A ikke opnår den ejendomsret til ejendommen, som han har krav på, og da dette skyldes B's efterfølgende dobbeltsalg af ejendommen

Kap. I,2.4.

(efterfølgende vanhjemmel), er det overvejende sandsynligt, at A kan kræve erstattet sin positive opfyldelsesinteresse af B.

Spørgsmål:

(4) Der ses i dette spørgsmål bort fra C's og D's rettigheder. Hvis A vælger at søge om erhvervelsestilladelse efter erhvervelsesloven og opnår denne, kan han så forvente at få tinglyst sit skøde på ejendommen?

Svar:

Nej. Erhvervelsesloven er ganske vist ikke længere til hinder herfor, idet tilladelse foreligger, jf. lovens § 6, stk. 1. Imidlertid er der tale om en landbrugsejendom. Af landbrugslovens § 16, stk. 1, nr. 2, følger det, at personer, der ikke er statsborgere i Danmark eller et andet EU-land, kun kan erhverve en landbrugsejendom med tilladelse. Desuden følger det af § 4, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 626 af 26/7 1999 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme, at skødet afvises fra tinglysning, hvis en sådan tilladelse ikke forevises. A skal derfor tillige søge om tilladelse efter landbrugsloven, idet en tilladelse efter erhvervelsesloven ikke fritager erhververen for at opfylde krav i anden lovgivning.

I praksis vil forholdet til landbrugsloven dog blive afklaret samtidig med behandlingen af ansøgningen om tilladelse efter erhvervelsesloven, således at begge tilladelser – hvis de gives – kan foreligge samtidig.

3. Bebyggelse på fast ejendom

Af ejendomsretten til et jordareal følger en som hovedregel fri ret til at udnytte arealet, herunder til at opføre bygninger og andre anlæg på arealet.⁹⁰ Imidlertid har samfundsudviklingen skabt behov for at indskrænke denne ret. I byområder er det navnlig den voksende befolkningstæthed og hensynet til naboerne, der har begrundet reguleringsbehovet, mens det i landområder primært er ønsket om at bevare de landskabelige værdier i det åbne land uden skæmmende bebyggelse, ønsket om at beskytte flora og fauna samt hensynet til at værne dyrkningsjorderne mod bymæssig bebyggelse.

For at varetage bl.a. disse hensyn er der gennemført forskellige generelle lovbestemmelser, der regulerer retten til bebyggelse enten for alle ejendomme i landet eller for alle ejendomme af en bestemt type – navnlig gennem zoneinddeling og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Endvidere er der fastsat regulering af bebyggelsesmulighederne for en række konkrete ejendomme, navnlig gennem lokalplaner og servi-

90. Om de beføjelser, der tilkommer indehaveren af en ejendomsret, se *P. Mortensen: Indledning til tingsretten (2003) s. 52 ff.*

tutter. I de følgende to afsnit gennemgås nogle af de væsentligste bebyggelsesregulerende regler af generel henholdsvis konkret karakter.

3.1. Generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser

3.1.1. Byggeloven og bygningsreglementerne

En grundejers ret til at opføre bebyggelse på grunden reguleres overordnet af byggeloven, der indeholder hjemmel for at udstede de såkaldte *bygningsreglementer*, som meget detaljeret fastlægger, hvilke krav forskellig bebyggelse skal opfylde for at kunne opnå bygge- og ibrugtagningstilladelse. Endvidere indholder bygningsreglementerne nogle generelle rammer for bebyggelsens størrelse og placering på grunden.

I medfør af byggelovens § 8, stk. 1, kan Økonomi- og erhvervsministeren fastsætte generelle regler om mindstegrundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningers højder og antal etager samt mindsteafstand for bebyggelse til skel mod anden grund eller sti. Bemyndigelsen er udmyndiget i Bygningsreglement for småhuse 1998, der navnlig gælder for huse med én bolig til helårsbeboelse, sommerhuse samt garager, carporte og udhuse.⁹¹ Af reglementets afsnit 2.4.1. fremgår således, at bebyggelse – medmindre andet er bestemt i reglementet – ikke må opføres i mere end 2 etager og ikke må være højere end 8,5 meter over det omgivende terræn.⁹²

For at hindre, at bebyggelsen i byerne bliver for tæt, indeholder Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.3. desuden nogle grænser for, hvor stor en procentdel af grundens areal, som må bebygges. Dette udtrykkes som en *bebyggelsesprocent*, der beregnes som etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal. Det afgørende er således ikke bebyggelsens *grundareal*, men *etagearealet*, der er summen af bruttoarealerne for alle bebyggelsens etager – herunder kældre og udnyttelige tagetager.⁹³ Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 pct. for huse med én bolig til helårsbeboelse, 10 pct. for sommerhusbebyggelse i et sommerhusområde⁹⁴ samt for andre ferie- og fritidshuse samt 35 pct. for anden tæt/lav bebyggelse.

Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.5.1. bestemmer i et vist omfang *bebyggelsens beliggenhed* på grunden, idet det fastslås, at bebyggelse ikke må opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 meter – i sommerhusområder dog ikke nærmere end 5 meter. I reglementets afsnit 11.3.1. er der fastsat kortere mindsteafstande for garager, carporte, overdækkede terrasser m.v.

Endelig indeholder Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.2.1. en bestemmelse om *mindstegrundstørrelser* ved nye udstykninger m.v., som fastslår, at der ikke

91. Se nærmere om afgrænsningen i reglementets afsnit 1.1. For bygninger m.v., der ikke er omfattet af Bygningsreglement for småhuse 1998, gælder i stedet Bygningsreglement 1995.

92. Ny bebyggelse i sommerhusområder må kun opføres i én etage og ikke højere end 5 meter jf. bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 10.3.1.

93. Jf. afsnit 3 i Bygningsreglement 1995 og bilag A til Bygningsreglement for småhuse 1998.

94. Om dette begreb, se planlovens § 34, stk. 3, og nedenfor kap. II,2.1.1.

Kap. I,3.1.1.

må foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvis der derved fremkommer ejendomme med et mindre areal end 700 m². Er ejendommen beliggende i sommerhusområde må arealet ikke være mindre end 1.200 m².

De anførte bestemmelser i Bygningsreglement for småhuse 1998 er *udfyldende rammebestemmelser*, der kun gælder, hvis intet andet er fastsat, jf. reglementets afsnit 2.1.1., hvorefter afsnit 2 ikke finder anvendelse, hvis der i *lokalplan* er fastsat bestemmelser om de pågældende forhold. Kommunalbestyrelsen kan således *generelt dispensere* fra bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser for én eller flere ejendomme ved at vedtage en lokalplan for ejendommene, jf. bl.a. planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, 6 og 7 og nedenfor kap. II,2.2.3.1.

Eksempelvis kan der for et område, der i lokalplanen udlægges til parcelhuskvarter, fastlægges en fravigelse af mindstegrundstørrelsen i Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.2.1. Derefter kan samtlige grunde udstykkes, uden at der i hvert enkelt tilfælde skal søges om dispensation fra reglementet. Uden en sådan fravigende lokalplan kan den enkelte grundejer kun søge om *konkret dispensation* for sin egen ejendom, jf. byggelovens § 22, stk. 1 og 2.

Retsvirkningerne af, at reglerne i Bygningsreglement for småhuse 1998 om bebyggelsens størrelse og placering ikke overholdes, er, at kommunalbestyrelsen ikke kan give bygge- og ibrugtagningstilladelse til den bebyggelse, der vil medføre tilsidesættelsen af reglerne, jf. byggelovens § 16. Udføres arbejdet alligevel uden tilladelse, kan kommunalbestyrelsen påbyde ejeren at berigtige forholdet – f.eks. ved at rive en ulovlig tilbygning ned – og ejeren kan om nødvendigt ved dom pålægges tvangsbøder, jf. byggelovens § 17, stk. 2. Efter omstændighederne kan kommunalbestyrelsen foranstalte forholdet berigtiget ved en selvhjælpshandling, jf. § 17, stk. 3.⁹⁵

Overtrædelse af bl.a. reglerne i Bygningsreglement for småhuse 1998 kan også gøres gældende ved *civilt søgsmål* mod grundejeren, f.eks. anlagt af en nabo, med påstand om lovliggørelse, jf. byggelovens § 25 og UFR 1973.762 Ø. Såfremt kommunalbestyrelsen har dispenseret fra bestemmelserne, må sag dog anlægges mod kommunen.

Inter partes mellem f.eks. en sælger og en køber af en ejendom, hvorpå sælger har opført bygninger i strid med byggeloven, vil køber – hvis tilladelse ikke efterfølgende kan opnås – kunne gøre de sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af det ulovlige byggeri. Byggelovens hindringer for byggeriets lovliggørelse er en *oprindelig offentligretlig rådhedsindskrænkning*, der medfører ansvar for sælgeren efter reglerne for faktiske mangler.⁹⁶

3.1.2. Naturbeskyttelsesloven

Loven har bl.a. til formål at værne udvalgte, beskyttede naturtyper mod forandringer. Loven indeholder ikke blot forbud mod byggeri, men generelle forbud mod forandringer, f.eks. i form af bebyggelse, opfyldning, dyrkning, nedpløjning etc. Generelle regler til beskyttelse af forskellige naturtyper findes navnlig i nbl. kap. 2.

95. Om selvhjælpshandlinger, se kap. III,2.6.3.

96. Jf. *B. Gomard*: Obligationsret, 1. del (3. udg., 1998) s. 225 og *L. Hedegaard Kristensen* i Lærebog i dansk og international køberet, (2. udg., 1996) s. 155.

Loven anvender tre typer af beskyttelsesregler: 1) Regler, der indeholder et forbud mod ændringer af tilstanden af bestemte naturtyper, f.eks. visse søer og vandløb. 2) Regler, der fastlægger nogle *beskyttelseslinier* omkring bestemte naturtyper, f.eks. skove. Disse regler beskytter mod forandringer inden for beskyttelseslinierne. 3) Regler om *fredning*, jf. nbl. kap. 6. Efter disse regler kan Fredningsnævnet til varetagelse af naturbeskyttelseslovens formål, gennemføre fredning af landarealer og ferske vande. En fredning går ud på, at den eksisterende tilstand skal bevares, eller at en bestemt tilstand skal tilvejebringes og derefter bevares, jf. nbl. § 38, stk. 2. I fredningen ligger således et forbud mod forandringer af tilstanden, herunder ved bebyggelse.

Der henvises i øvrigt til kap. II,2.3.1. nedenfor, om naturbeskyttelseslovens regler, hvor retsvirkningerne tillige gennemgås.

Fredning kan også ske af bygninger alene, jf. bygningsfredningslovens §§ 3 og 4. Se nærmere kap. II,2.3.1.3.

3.1.3. Planloven

Som anført nedenfor kap. II,2.1. inddeler planlovens § 34 landet i tre zoner: byzone, landzone og sommerhusområder. Et af hovedformålene med planloven er – sammenlign lovens § 1, stk. 2, nr. 2 – at det åbne land så vidt muligt holdes fri for bebyggelse, der ikke er nødvendig, samt at sommerhusområder ikke bebygges for tæt. I *landzoner* fastslår lovens § 35, stk. 1, derfor, at der ikke må opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af eksisterende bebyggelse uden landzonenmyndighedens tilladelse. Hertil gælder dog en række specifikke undtagelser anført i lovens § 36. Væsentlig er navnlig § 36, stk. 1, nr. 3, hvorefter byggeri, der er erhvervs-mæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller til udøvelse af fiskerierhverv, ikke kræver tilladelse. Se nærmere herom nedenfor kap. II,2.1.2.

Tilladelse kræves heller ikke til byggeri, der efter bygningsreglementerne er fritaget for byggetilladelse, og som anvendes til andre formål end beboelse, jf. nærmere planlovens § 36, stk. 1, nr. 7 og 8. Desuden kræver til- og ombygning af helårshuse i landzone ikke tilladelse, hvis det samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m².

I *sommerhusområder* må der på en selvstændigt matrikuleret ejendom ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen opføres eller indrettes mere end én bolig, jf. planlovens § 39. Andet kan dog være fastsat i en lokalplan for området.

Retsvirkningerne af, at der opføres byggeri i strid med planlovens bestemmelser, er – medmindre forholdet har underordnet betydning – at zonemyndigheden skal foranledige forholdet lovliggjort, jf. planlovens § 51, stk. 5, enten ved at give tilladelse, ved at gennemføre en lovliggørende lokalplan eller ved at udstede påbud om fysisk lovliggørelse, jf. planlovens § 63, dvs. nedrivning af ulovlig bebyggelse. Se nærmere om retsvirkningerne nedenfor kap. II,2.1.2.

3.1.4. Anden lovgivning

Generelle regler, der forhindrer eller begrænser bebyggelse, findes også i forskellige andre lovbestemmelser. Som eksempler kan kort nævnes *lov om offentlige veje* §§ 34 og 35, hvorefter der til sikring af gennemførelsen af nye veje og udvidelser/ændringer

Kap. I,3.1.4.

af bestående veje samt til sikring af fri oversigt for trafikken kan pålægges en ejendom *byggelinier*, således at bebyggelse m.v., der opføres efter byggeliniepålægget, skal holdes bag linierne. Opføres byggeri alligevel på det af byggelinierne omfattede areal, kan ejeren straffes med bøde, jf. lovens § 113, stk. 1, nr. 1, og påbydes at fjerne byggeriet, eventuelt under anvendelse af tvangsbøder, jf. § 114. Byggelinier kan pålægges i en afstand fra vejens midte af indtil 100 m for (hoved)landeveje og indtil 50 m ved kommuneveje, jf. § 34, stk. 1.

Endvidere kan nævnes *skovloven*. I medfør af lovens § 4 er en række skove *fredskovspligtige*. Dette betyder, at de pågældende arealer permanent er reserveret til skovbrugsformål, jf. lovens § 3. Fredskovspligten indebærer bl.a., at der ikke må opføres bygninger eller anlæg på fredsskovspligtige arealer, medmindre det er nødvendigt for skovdriften, jf. lovens § 10.

3.2. Konkrete bebyggelsesregulerende bestemmelser

Foruden de i afsnit 3.1. nævnte almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, indeholder lovgivningen regler, som mere detaljeret regulerer udformningen og anvendelsen af udvalgte bebyggelser – eventuelt af enkelte bygninger. I det følgende skal blot nævnes nogle eksempler.

Byggeloven indeholder som nævnt hjemmel for at udstede detaljerede regler for bygningers opførelse og indretning, jf. lovens § 5, jf. §§ 6-13. Hjemmelen er udnyttet til udfærdigelse af de to bygningsreglementer, der er omtalt ovenfor afsnit 3.1.1. Reglementerne indeholder meget detaljerede regler om bygningers konstruktion og indretning, herunder bl.a. om indretning af køkkener, bad, arbejdsrum, trapper altaner, m.m.

For bygninger, der er fredet i medfør af *bygningsfredningslovens* §§ 3 eller 4 – jf. kap. II,2.3.1.3. – gælder særlige regler om vedligeholdelse m.v. i lovens kap. 3. Efter disse regler skal ejeren eller brugeren af en fredet bygning holde den i forsvarlig stand, herunder tæt på tag og fag, jf. § 9. Endvidere kræver alle bygningsarbejder vedrørende en fredet bygning tilladelse fra miljøministeren, hvis de går ud over almindelig vedligeholdelse. Det samme gælder opsætning af skilte, lysinstallationer, antenner, parabolantener og lignende, jf. § 10.

Foruden ved lovregler kan bebyggelse være reguleret gennem *planlægning*. I medfør af planlovens § 13, jf. § 15, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen i en lokalplan fastsætte endog meget detaljerede bestemmelser om et byggeris udformning og anvendelse inden for lokalplanens områder. Der kan f.eks. fastsættes bestemmelser om facadens bemaling, opsætning af antenner og paraboler, valg af byggematerialer etc. Der henvises til kap. II,2.2.3.1. nedenfor.

Endelig kan udformning og anvendelse af bebyggelse være *privatrejligt reguleret* i form af servitutter, der f.eks. helt forbyder bebyggelse eller forbyder bebyggelse af bestemte arter eller størrelser, eller som forbyder visse former for anvendelse af bebyggelse f.eks. til erhverv i et boligområde. Der henvises til kap. II,1 nedenfor om servitutter.

KAPITEL II

Regulering af anvendelsen af fast ejendom

Anvendelsen – det vil i praksis navnlig sige indskrænkninger i anvendelsen – af fast ejendom til f.eks. bebyggelse, erhverv, fritidsformål etc. reguleres overordnet ad to kanaler: En privatretlig og en offentligretlig. Den *privatretlige regulering* bygger på privates retsstiftelse – ved aftale, båndlæggelse, testamente, hævd – over fast ejendom og foregår sædvanligvis ved, at der tinglyses et dokument om (indskrænkninger i) en fast ejendoms fremtidige anvendelse på ejendommens blad i tingbogen, hvorefter dokumentet skal respekteres af kommende erhververe af ejendommen. En sådan (tinglyst) begrænsning i anvendelsen kaldes for en *deklaration* eller en *servitut*.¹ Et eksempel er, at A aftaler med B, at B har ret til at færdes ad en sti over A's ejendom. Dokumentet med aftalen kan tinglyses på A's ejendom, således at kommende erhververe af ejendommen skal respektere B's færdselsret. *Den væsentligste privatretlige regulering af fast ejendom sker ved sådan servitutstiftelse*. Reglerne herom behandles nærmere nedenfor i afsnit 1.²

Offentligretlig regulering af anvendelsen af fast ejendom sker på tre måder:

- 1) *Direkte ved lov*, hvor en lovbestemmelse direkte indskrænker anvendelsen, jf. f.eks. nbl. § 3 om forbud mod ændringen af tilstanden af søer, vandløb m.v.³ og planlovens § 35 om forbud mod bebyggelse m.v. i landzone.⁴
- 2) *Regulering i henhold til en lov*, der *bemyndiger* en offentlig myndighed til at pålægge ejeren af en ejendom, at udnytte denne på en bestemt måde eller at undlade en bestemt anvendelse, jf. f.eks. lov

1. Se nærmere om begrebet, nedenfor afsnit 1.1. »Deklaration« og »servitut« anvendes i denne fremstilling som synonymer.

2. Den privatretlige regulering ved servitutstiftelse suppleres af reglerne om naboret, jf. kap. III,3.1.

3. Se nærmere afsnit 2.3.1.1.

4. Se nærmere afsnit 2.1.2.

Kap. II,1.

om offentlige veje §§ 34 og 35, hvorefter vejmyndigheden under visse betingelser kan pålægge en ejendom byggelinier, hvilket indebærer, at der ikke må opføres ny bebyggelse inden for det af byggelinierne omfattede areal, fordi dette kan hindre en fremtidig vejudvidelse. Loven pålægger ikke byggelinierne direkte, men bemyndiger vejmyndigheden til at beslutte, at disse skal pålægges visse ejendomme. Denne offentlige regulering sker sædvanligvis ved pålæg af offentligretlige servitutter, som skal respekteres af nuværende og kommende ejere af ejendommen, jf. bl.a. nedenfor afsnit 1.3.1. Under denne gruppe hører tillige tilfælde, hvor en bestemt tilstand på en ejendom (f.eks. forurening) medfører, at ændringer i ejendommen og dens anvendelse kun kan ske med tilladelse. Se nærmere herom kap. III,4.1.2.

- 3) Ved *planlægning*. Det følger af planloven, at der for hvert amt skal vedtages en regionplan og for hver kommune en kommuneplan. Planerne fastlægger de overordnede rammer for anvendelsen af fast ejendom inden for amtet henholdsvis kommunen. F.eks. fastlægges, hvilke områder i amtet der er særlige vandindvindingsområder, eller hvilke områder i kommunen der skal anvendes til erhverv henholdsvis boligområder. For én eller flere enkelte ejendomme kan kommunalbestyrelsen desuden vedtage en lokalplan, der – eventuelt meget detaljeret – fastlægger den lovlige anvendelse.

De væsentligste regler om den offentligretlige regulering behandles nærmere nedenfor i afsnit 2.

1. Privatretlig regulering – servitutter

1.1. Servitutter – begreb og afgrænsning

I nyere litteratur defineres en servitut som »...en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller til at kræve opretholdt en tilstand på denne.«⁵ Hertil kan føjes, at det tillige er kendetegnende for servitutter, at de(n), der har ret til at

5. Jf. K. Illum: Servitutter (1943) s. 66. Se tilsvarende W.E. von Eyben i *Miljøret* 4 s. 318, Fr. Vinding Kruse: *Ejendomsretten* I (3. udg., 1951) s. 198, Evald: *Dansk servitutret* s. 17 f, P. Mortensen: *Tinglysning* s. 31, note 13 og O. Friis Jensen i *Miljøretten* I s. 90 f.

råde eller kræve en tilstand opretholdt på en ejendom, ikke selv er ejer(e) af ejendommen.⁶

Betegnelsen »på særligt grundlag« viser, at servitutter kan stiftes på forskellige måder. Den omfatter både privatretlige servitutter, der typisk er stiftet ved aftale, testamente, gave, hævd eller lignende, og offentligretlige servitutter, der er pålagt af en offentlig myndighed med hjemmel i lov.⁷

Definitionen fremhæver endvidere de to væsentligste servituttyper: *Rådighedsservituten*, der giver den berettigede ret til at råde over ejendommen i begrænset omfang – f.eks. en ret til færdsel over en ejendom eller en ret til at hente vand på ejendommen, og *tilstandsservituten*, der giver den berettigede ret til at kræve, at en bestemt tilstand opretholdes på ejendommen – f.eks. krav på, at beplantning ikke overstiger en vis højde, eller at ejendommen ikke udstykkes. Se nærmere nedenfor afsnit 1.3.2.

Den ejendom, som servituten påhviler – dvs. den ejendom, som en bestemt tilstand kan kræves opretholdt på, eller som den berettigede kan råde over i begrænset henseende – kaldes efter gammel sprogbred for »den tjenende ejendom«. Mens der altid er mindst én⁸ tjenende ejendom i relation til en servitut, behøver der ikke at være en såkaldt »herskende ejendom«. Dette er en gammel betegnelse for den ejendom, som er ejet af den materielt berettigede – dvs. den, der kan råde over den tjenende ejendom eller kræve en tilstand opretholdt på denne. Betegnelserne stammer fra en tid, hvor servitutter primært tjente privatretlige interesser og typisk regulerede et enkelt eller nogle få forhold mellem ejere af forskellige ejendomme. Det var dengang naturligt, at den påtaleberettigede var ejer af en nærliggende ejendom. I dag er det ikke ualmindeligt, at der ikke findes en herskende ejendom, idet den berettigede er en offentlig myndighed, en grundejerforening eller lignende, som ikke ejer nogen ejendom, jf. nærmere nedenfor afsnit 1.4. Et yderligere eksempel er en rådighedsservitut, der giver et selskab ret til at indvinde råstoffer på ejendommen. Hvis selskabet ikke ejer en fast ejendom – men f.eks. driver virksomhed fra lejede lokaler – eller hvis ind-

6. Undtagelsen hertil er *ejerservituten*, der pålægges den berettigedes egen ejendom. Se nærmere herom *P. Mortensen: Tinglysning* s. 116 f.

7. Se nærmere om sondringen mellem private og offentligretlige servitutter, nedenfor afsnit 1.3.1.

8. Det er ikke ualmindeligt, at der er flere tjenende ejendomme, der alle er pålagt den samme servitut. Se f.eks. nedenfor afsnit 1.4. om villaservitutter.

Kap. II, 1.1.

vindingsretten ikke er tillagt ejeren af en bestemt ejendom, er der ingen herskende ejendom. I nutidig juridisk sprogbrug er det derfor primært »den tjenende ejendom«, som fortsat har en realitet.⁹

Når definitionen fremhæver, at rådighedsservitutter giver ret til »en begrænset rådighed« over en ejendom, skyldes det, at der gælder forskellige regler om servitutter og andre rettigheder. Navnlig kan der være behov for at afgrænse servitutter fra *brugsrettigheder*. Eksempelvis gælder TL § 3, udstykningslovens § 16 og lejelovens regler kun for brugsrettigheder, men ikke for servitutter. I forhold til disse og andre regler er det derfor nødvendigt at afgøre, hvornår der foreligger en brugsret. Som *generelt afgrænsningsmoment* mellem servitutter og brugsrettigheder anføres sædvanligvis, at brugsrettigheder giver en *almindelig* ret til at råde over (en del af) en ejendom, mens servituten netop kun giver ret til at råde i *begrænset* omfang, f.eks. i én bestemt henseende eller på enkelte måder.¹⁰ Sondringen er dog ikke særlig præcis, idet det kan være vanskeligt at afgøre, hvornår en ret til at råde er så almindelig/omfattende, at der er tale om en brugsret og ikke en servitut. Der må derfor normalt også inddrages andre kriterier i vurderingen. Hvilke kriterier, der er tale om, afhænger af den retsregel, som rettigheden vurderes i forhold til, idet der kan være tale om forskellige kriterier i forhold til forskellige regler.¹¹

Det er den almindelige opfattelse i litteraturen, at der *ikke kan stiftes servitutter over løsøre*, men alene over fast ejendom.¹² Der er dog ikke noget til hinder for, at der over løsøre f.eks. aftales en begrænset rådighedsret eller en ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt til fordel for en anden end genstandens ejer. I modsætning til fast ejendom, hvor den begrænsede ret ved tinglysning kan beskyttes over for tredjemand, er det imidlertid ved løsøre mindre sikkert, om den begrænsede ret kan

9. Begreberne anvendes fortsat i TL § 11, stk. 1.

10. Se bl.a. *Jordlovgivning* s. 395, note 133 med udførlige henvisninger og *Tinglysningslovscommentaren* s. 51.

11. Se f.eks. om afgrænsningen i relation til udstykningslovens § 16, *P. Mortensen: Tinglysning* s. 29 f, *Udstykningslovscommentaren* s. 91 f og *Jordlovgivning* s. 395 ff. Om afgrænsningen i relation til TL § 3, se *P. Mortensen: Tinglysning* s. 85 f med henvisninger samt *Tinglysningslovscommentaren* s. 51 f. Om afgrænsningen over for grundbyrder, se *Evald: Dansk servitutret* s. 20.

12. Se *C. Torp: Dansk Tingsret* (2. udg., 1923) ved *L.A. Grundtvig* s. 485, *W.E. von Eyben: Formuerettigheder* (7. udg., 1983) s. 27 med henvisninger, *H. Hansen: Regulering af fast ejendom* s. 33 og *Evald: Dansk servitutret* s. 18. Anderledes derimod *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten II* (3. udg., 1951) s. 1257 f.

opretholdes over for navnlig en godtroende erhverver, der opfylder de almindelige ekstinktionsbetingelser.¹³

1.2. Retsvirkninger og prioritetsbeskyttelse

En ejer af en fast ejendom kan til enhver tid frivilligt indskrænke sin ejendomsret, f.eks. ensidigt eller ved aftale med tredjemand bestemme, at ejendommen ikke eller kun må udnyttes på en bestemt måde. Indgår A f.eks. aftale med B om, at B har ret til at hente vand fra en brønd på A's ejendom, må A – forudsat at aftalen er gyldig – respektere, at B henter vandet. A kan kun ensidigt frigøre sig fra aftalen efter de almindelige regler om opsigelse/annullation af vedvarende kontraktsforhold. Hvis B's ret til at hente vand skal kunne opretholdes over for senere erhververe af A's ejendom, er det imidlertid tillige nødvendigt at tinglyse aftalen, jf. TL § 1, da aftalen hjemler en råden (ret til at hente vand) over A's ejendom.¹⁴ Uden tinglysning, kan B's ret ekstingveres af kreditorer og godtroende aftaleerhververe, jf. TL § 1, stk. 2. Hvis C således køber ejendommen med brønden i god tro om B's ret, ekstingverer C retten til at hente vand, hvis retten hertil (servitutten) ikke er tinglyst.

Se til illustration UfR 2001.2552 V, der vedrørte en 4 m bred indkørsel, hvoraf 1,5 m lå på ejendommen A, mens 2,5 m lå på naboejendommen B. Ejendom A var ejet af en trælasthandel. Ejendom B var i 1960-61 udstykket fra ejendom A og solgt til K1. Af skødet til K1 fremgik det, at K1 og fremtidige ejere skulle respektere færdselsret ad indkørslen for den til enhver tid værende ejer af ejendom A, hvilket dog ikke blev tinglyst servitutstiftende. I 1985 solgte K1 ejendommen B til K2. Det blev i slutseddelen anført, at K2 var gjort bekendt med, at der var fælles indkørsel for ejendom A og B. I 1998 købte K3 ejendom B af K2. Af skødet fremgik, at der K2 bekendt ikke påhvilede ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser. Herefter bestred K3, at trælasthandlen havde færdselsret på den del af indkørslen, der lå på ejendom B. Trælasthandlen blev frifundet, da K3 ved købet havde været i ond tro om færdselsretten, da hun havde været klar over, at trælasthandlen benyttede indkørslen, og alligevel ikke havde stillet nærmere spørgsmål til K2 om brugen af indkørslen.

Privatretlige servitutter¹⁵ opnår – som de fleste andre rettigheder over fast ejendom – prioritetsstilling efter tidspunktet for deres anmeldelse til

13. Jf. *W.E. von Eyben: Formuerettigheder* (7. udg., 1983) s. 27. Om de almindelige regler om ekstinktion, se *Peter Mortensen: Indledning til tingsretten* kap. V,2.1.3.

14. Se om denne betingelse for tinglysning, *P. Mortensen: Tinglysning* s. 82 og *Tinglysningslovscommentaren* s. 33.

15. Se herom nedenfor afsnit 1.3.1.

Kap. II,1.2.

tinglysning, jf. TL § 25.¹⁶ Således omfatter TL § 3 om brugsrettigheder på sædvanlige tidsvilkår *ikke* servitutter.¹⁷ Allerede tinglyste rettigheder må derfor respekteres. Dette kan betyde, at der på en tvangsauktion ikke afgives et bud, der er tilstrækkeligt til at dække en tinglyst servitut. I så fald kan servituten bortfalde ved tvangsauktionen, jf. de nærmere regler om kapitalisering m.v. i rpl. § 573.¹⁸ Bortfaldne servitutter kan kræves slettet af tingbogen, jf. rpl. § 581.

Tinglysning er i princippet også nødvendig for at give *offentligretlige* servitutter¹⁹ prioritetsbeskyttelse, men det fremgår ofte af lovgivningen, at sådanne servitutter skal respekteres af enhver, uanset tinglysningen, således at en eventuel tinglysning er af rent oplysende karakter.²⁰

Som eksempel kan nævnes nbl. § 41, stk. 1, hvorefter en afgørelse om fredning af et areal skal overholdes af alle og enhver, når afgørelsen er offentliggjort efter lovens § 40, stk. 2. Det er således offentliggørelsen, der er afgørende for, hvornår fredningskendelsen/-deklarationen får retsvirkninger. Afgørelsen skal også tinglyses, jf. § 40, stk. 3, men tinglysningen har alene karakter af oplysning til kommende erhververe af ejendommen.

Om den særlige tinglysningsregel vedrørende jordforurening i mbl. § 83 b, se kap. III,2.6.3.

I hvilket omfang tinglysning er nødvendig for at beskytte offentligretlige servitutter må – hvis det ikke fremgår udtrykkeligt af lovgivningen – afgøres ved en fortolkning af de enkelte lovbestemmelser.

Offentligretlige servitutter, der skal respekteres af enhver uden tinglysning, *bortfalder ikke*, hvis ejendommen bortsælges på tvangsauktion, idet de også skal respekteres af auktionskøberen, jf. rpl. § 573, stk. 1.

Hvis ejeren af den tjenende ejendom handler i strid med en servitut – f.eks. ved ikke at opretholde en påkrævet tilstand eller ved at nægte en berettiget adgang til at råde på den i servituten angivne måde – kan²¹ den påtaleberettigede kræve forholdet berigtiget. Hvis ejeren af den tjenende ejendom fortsat ikke efterlever servituten, kan den påtalebe-

16. Se nærmere *P. Mortensen: Tinglysning* s. 295.

17. Se *P. Mortensen: Tinglysning* s. 100.

18. Se herom *Kreditorforfølgning* s. 97, *B. Gomard m.fl.: Fogedret* (4. udg., 1997) kap. 9 afsnit 6.1.3. samt *Retsplejelovskommentaren* bind II s. 326 ff.

19. Se herom nedenfor afsnit 1.3.1.

20. Se nærmere *P. Mortensen: Tinglysning* s. 176.

21. Der er som udgangspunkt ingen pligt til at påtale en servitutkrænkelse, men passivitet kan medføre servitutens bortfald, jf. nedenfor afsnit 1.5. og UfR 1992.800 Ø forudsætningsvis. Om en eventuel *påtalepligt*, se *Evald: Dansk servitutret* s. 42 f.

rettiget få dom for sit krav. Dommen kan om nødvendigt tvangsfuldbyrdes efter reglerne i rpl. § 529, stk. 1.²²

Under en retssag vil der ofte opstå spørgsmål, om en konkret aktivitet eller undladelse strider mod servitutten. Besvarelsen heraf giver ofte anledning til *fortolkningstvivil* vedrørende servitutens indhold. Ved fortolkningen af servitutter kan en lang række fortolkningsmomenter indgå. Blandt de mere generelle principper kan nævnes, at servitutter formentlig ofte må *fortolkes udvidende med henblik på at sikre, at servitutens formål realiseres*. Hvis der med andre ord er fortolkningstvivil, skal der som udgangspunkt vælges den fortolkning, der bedst opfylder servitutens formål.²³ Endvidere må der antages at gælde et princip om, at *den servitutberettigede skal udøve sin ret således, at den tjenende ejendom ikke besværes unødigt* (såkaldt *civiliter*).²⁴ Hvis en servitut, der giver ret til at grave grus på en ejendom, f.eks. ikke nærmere specificerer, hvor eller hvordan retten skal udøves, må det antages, at det er den servitutberettigede, der vælger, hvor på ejendommen retten skal udøves,²⁵ men at den berettigede formentlig er forpligtet til så vidt muligt at foretage en sammenhængende udgravning, da flere mindre udgravninger vil kunne genere anden udnyttelse af den tjenende ejendom. Fortolkningsspørgsmålene kan være ganske komplicerede, bl.a. som følge af at der kan være gået lang tid fra servitutens stiftelse og til konflikten opståen, således at den oprindelige servitutstifter ikke kan bidrage med fortolkningsbidrag, og således at udviklingen har ændret servitutbyrden. I den sammenhæng bemærkes, at udgangspunktet må være, at *ejeren af den tjenende ejendom ikke skal tåle en forøgelse af servitutbyrden*, men at ejeren i et vist omfang må tåle i hvert fald *forudsigelige udvidelser af servitutbyrden*.²⁶ Ejeren af den tjenende ejendom skal således ikke tåle, at en ret til gående færdsel udvides til kørsel med bil, hvorimod det er nærliggende, at ejeren må tåle, at omfanget af færdslen forøges, hvis færdselsretten f.eks. er tillagt en butik, hvis aktiviteter og omsætning forøges, da dette er en nærliggende udvikling.²⁷

22. Se *Kreditorforfølgning* s. 104 og 107 samt *Retsplejelovskommentaren* bind II s. 221 ff.

23. Se C. Torp: *Dansk Tingsret* (2. udg., 1923) ved L.A. Grundtvig s. 514 og K. Illum: *Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved V. Carstensen s. 570.

24. Se K. Illum: *Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved V. Carstensen s. 579 f.

25. Se K. Illum: *Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved V. Carstensen s. 580.

26. Se K. Illum: *Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved V. Carstensen s. 581 ff.

27. Om servitutfortolkning i øvrigt se K. Illum: *Dansk Tingsret* (3. udg., 1976) ved V. Carstensen s. 569 ff.

Kap. II,1.2.

Som eksempler på servitutfortolkning kan nævnes: *UfR 1966.802 H*: En servitut, hvorefter villaer kun måtte benyttes til sædvanlig beboelse for en eller to familier, var til hinder for udlejning af tre ud af ni værelser til turister om sommeren. *UfR 1991.197 Ø* vedrørte en tinglyst deklaration, hvorefter parcelhuse, der opførtes på nogle skrånende grunde ned mod et rekreativt område, skulle have flade tage og højst måtte opføres i én etage. På en ejendom blev opført et parcelhus, der opfyldte deklarationens krav. Huset blev solgt i 1984. I 1987 lod køberen for ca. 200.000 kr. opføre en udestue og terrasseoverdækning i glas og aluminium. Tilbygningens tag ragede ca. 1 meter op over huset og havde skrånende tag med hældningsgrader på 65 henholdsvis 25. Køberen havde undersøgt tingbogen, men havde ikke undersøgt deklarationens indhold. En nabo krævede udestuen m.v. revet ned. Landsretten fandt, at taget ikke var fladt, og deklarationen var derfor overtrådt. Da køberen havde udvist betydelig uagtsomhed, og da økonomisk værdispild af den nævnte størrelse ikke kunne hindre nedrivning, var der ikke grundlag for at lade overdækningen blive mod en økonomisk kompensation. Da overdækningen ikke kunne ændres til en lavere højde og hældning, blev naboens påstand om nedrivning taget til følge. *UfR 1995.68 V*: En servitut om »ret til gående færdsel« blev fortolket således, at retten kunne udøves af ejeren af den herskende ejendom, samt af personer, som han udtrykkeligt eller stiltiende gav tilladelse til færdsel, forudsat, at færdslen havde en naturlig tilknytning til ejendommen og ikke gik ud over, hvad der var rimeligt af hensyn til ejeren af den tjenende ejendom. *UfR 1998.590 H*: Ifølge en deklaration måtte der på en ejendom kun opføres en beboelsesbygning med to etager, og grunden måtte ikke benyttes til handel, fabrik, værksted eller lignende eller i det hele taget anvendes til noget, der på grund af larm m.v. var til ulempe for naboerne. Ejendommen blev solgt i 1985, og køberen begyndte at drive et reklamebureau med ansat personale fra kælderen. Kommunen krævede som påtaleberettiget, at reklamebureauet skulle ophøre, da enhver erhvervsudøvelse efter kommunens opfattelse var i strid med servituten. Da erhvervsvirksomheden alene blev udøvet fra kælderen uden ulempe for naboerne, var den ikke i strid med servituten.

1.3. Forskellige servituttyper

Som anført kan servitutter inddeles i forskellige typer efter deres indhold og retsvirkninger. I forskellige henseender er det afgørende for retsstillingen, hvilken type servitut der er tale om. Som eksempel kan nævnes, at planlovens regler om tilsidesættelse af servitutter alene omfatter tilstandsservitutter, men derimod ikke rådighedsservitutter, jf. nærmere nedenfor afsnit 2.2.3.3. I de følgende afsnit gennemgås derfor forskellige servituttyper.²⁸ Det bemærkes, at en servitut kan være omfattet af flere af de nedennævnte kategorier. Således kan f.eks. en offentlig-

28. Foruden de i afsnit 1.3.1-1.3.3. nævnte servituttyper, sondres der endvidere mellem synbare og usynbare servitutter. Denne sondring har alene betydning i relation til reglerne om hævd og gennemgås derfor nedenfor i kap. IV,2.2.1.

retlig servitut enten være en rådigheds- eller en tilstandsservitut. Ligeledes kan en privatretlig servitut samtidig være en personlig (eller reel) rådighedsservitut (eller tilstandsservitut).

1.3.1. Privatretlige eller offentligretlige servitutter

Sondringen mellem privat- og offentligretlige servitutter har navnlig betydning med hensyn til servitutternes *stiftelsesmåde* og med hensyn til deres prioritetsbeskyttelse, idet offentligretlige servitutter – i modsætning til private – ofte er beskyttet mod enhver uden tinglysning. For så vidt angår *prioritetsbeskyttelsen* henvises til afsnit 1.2. ovenfor. I det følgende belyses forskelle i stiftelsen af private og offentlige servitutter.

Privatretlige servitutter stiftes på samme måde som andre private rettigheder, dvs. ved en viljesakt (aftale, testamente, gave etc.) udøvet af private (en person, et selskab, en sammenslutning etc.). Servitutter kan således stiftes både ved en *gensidig* disposition (aftale) og ved en *ensidig* disposition (ved testamente, gave eller en ensidig erklæring fra ejeren om ejendommens fremtidige anvendelse). Endvidere kan *rådighedsservitutter*²⁹ stiftes gennem en vedvarende retsstridig råden ved *hævd*.³⁰ Om stiftelsen gælder de almindelige privatretlige regler, herunder navnlig reglerne om aftalers indgåelse, udfyldning og fortolkning. For så vidt angår servitutter stiftet ved aftale, må det således efter de almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler afgøres om aftalen (og dermed servitutten) er gyldig. Om særlige principper for fortolkning af servitutter, se ovenfor afsnit 1.2. Sammenholdes dette med definitionen af servitutbegrebet ovenfor i afsnit 1.1. kan det konstateres, at det »særlige grundlag«, som privatretlige servitutter hviler på, er *en ensidig eller gensidig viljesakt fra ejeren af den tjenende ejendom eller hævdserhvervelse*.

Offentligretlige servitutter pålægges én eller flere ejendomme efter beslutning af en offentlig myndighed, der har hjemmel (bemyndigelse) hertil i en lovbestemmelse. De fleste offentligretlige servitutter er tilstandsservitutter, idet mange lovbestemmelser hjemler, at der træffes bestemmelse om, at en eksisterende tilstand på en ejendom ikke må ændres. Der er dog intet til hinder for pålæggelse af offentligretlige rådighedsservitutter, hvis der er hjemmel til det.

29. Se herom næste afsnit.

30. Jf. nedenfor kap. IV,2.

Kap. II,1.3.1.

Et tydeligt eksempel på hjemmel for pålæggelse af *offentligretlige rådigheds-servitutter* er byfornyelseslovens § 45, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen efter vedtagelsen af et projekt om fællesarealer og fællesanlæg for flere ejendomme, pålægger de omfattede ejendomme de nødvendige servitutter om udlæg af fællesarealer og deres indretning samt om vedligeholdelse og drift. I medfør af § 45, stk. 1, 2. pkt., er servitutterne bindende for enhver. Servitutter, der giver én ejendoms beboere ret til at benytte en anden ejendoms grund som (en del af et) fællesareal, er rådigheds-servitutter.

Som eksempler på *offentligretlige tilstandsservitutter* kan nævnes pålæg af bygge-linieservitutter i medfør af lov om offentlige veje §§ 34 og 35, fredninger i medfør af nbl. § 9, stk. 1,³¹ om klitfredning og § 40 om anden fredning samt bygningsfrednings-lovens § 7.

Det er ikke alle offentligretlige indskrænkninger i en ejers råden over sin ejendom, der har karakter af offentligretlig servitutstiftelse. Navnlig må de offentligretlige servitutter afgrænses over for *almindelige rådigheds-indskrænkninger fastsat ved lov*. Den grundlæggende forskel er, at *almindelige indskrænkninger er pålagt direkte ved lov*, mens *de offentligretlige servitutter er pålagt af en offentlig myndighed med hjemmel i en lov*.³² Dette kan også udtrykkes således, at der er tale om en almindelig rådighedsindskrænkning, hvis indskrænkningen er en realitet, når blot bestemte betingelser (eventuelt ingen) i loven er opfyldt, og en afgørelse fra en offentlig myndighed ikke er nødvendig. *Offentligretlige servitutter pålægges derimod efter konkret beslutning af en offentlig myndighed*.

Som eksempel på forskellen kan nævnes byggelinier pålagt i medfør af §§ 34 og 35 i lov om offentlige veje. Byggelinierne pålægges som servitutter af vejmyndigheden med hjemmel i §§ 34 og 35. I modsætning hertil er en række af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier almindelige rådighedsindskrænkninger, idet de gælder for de af loven omfattede ejendomme fra lovens ikrafttræden. Se f.eks. strandbeskyttelseslinien på 300 m, jf. nbl. § 15, stk. 1, samt klitfredningslinien på 300 m henholdsvis 100 m, jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2 og stk. 3. Se nærmere afsnit 2.3.1.2.

Sondringen er dog ikke helt skarp. Eksempelvis noteres ejendomme som landbrugsejendomme i matriklen ved en konkret myndighedsbeslutning, jf. landbrugslovens § 2, stk. 2, og nedenfor afsnit 2.3.2. Trods dette må landbrugspligten nærmest betegnes som en almindelig rådighedsindskrænkning og ikke en offentligretlig servitut. Dette skyldes, at beslutningen om at notere en ejendom som landbrugsejendom ikke indeholder særlige bestemmelser om begrænsninger i udnyttelsen af ejen-

31. Derimod må klitfredning af arealer efter § 8, stk. 2, anses for en almindelig rådighedsindskrænkning, der ikke har karakter af en servitut, idet fredningen indtræder uden miljøministerens pålæg af en særskilt fredningsservitut, jf. straks nedenfor.

32. Jf. L. Lynge Andersen: Servitutter og lokalplaner (1984) s. 80 f.

dommen efter noteringen. Derimod følger det direkte af landbrugsloven, at ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme, er undergivet landbrugspligt og de rådighedsindskrænkninger, som følger heraf. Det er således ikke en myndighed, der pålægger begrænsningerne – de følger direkte af loven.

Sondringen mellem offentligretlige servitutter og almindelige rådighedsindskrænkninger bygger på den måde, hvorpå rådighedsbegrænsningen stiftes, jf. ovenfor. Endvidere bygger sondringen på, hvordan rådighedsbegrænsningen kan bringes til ophør eller ændres. En almindelig rådighedsbegrænsning er som nævnt fastlagt direkte ved lov, og kan derfor kun ændres eller bringes til ophør, ved en *lovændring*. En offentligretlig servitut kan derimod bringes til ophør efter de almindelige regler om servitutters ophør, jf. nedenfor afsnit 1.5., og den kan ændres ved en ny myndighedsbeslutning, forudsat at der er hjemmel til at træffe en sådan.

1.3.2. Rådigheds- eller tilstandsservitutter

Den mest centrale opdeling af servitutterne er sondringen mellem rådigheds- og tilstandsservitutter. Som det fremgår af afsnit 1.1. ovenfor, indgår sondringen i definitionen af servitutbegræbet.

En *rådighedsservitut* giver den berettigede ret til en retmæssig, begrænset råden over en fast ejendom, som den berettigede ikke selv er ejer af, og som vedkommende derfor heller ikke uden servituten (eller andet retsgrundlag) er berettiget til at råde over. Som eksempler på rådighedsservitutter kan nævnes ret til at samle brænde, plukke frugt, hente vand eller grave grus, der alle giver den berettigede *ret til at tilegne sig noget af den tjenende ejendoms substans*. Selv om en ret til at drive jagt eller fiskeri på en anden persons ejendom til tider betegnes »jagt-leje« eller »fiskerileje«, således at sprogbrugen antyder, at der er tale om brugsrettigheder, er jagt- og fiskerirettigheder efter det netop anførte eksempler på *rådighedsservitutter*.³³ Andre eksempler på rådighedsservitutter er en ret til at færdes over den tjenende ejendom,³⁴ en ret til at parkere, en ret til at trække ledninger over eller et rør under ejendommen eller en ret til at støtte sit hus mod et hus på den tjenende ejendom.

33. Jf. *Jordlovgivning* s. 406 med henvisninger samt UfR 1941.594 V og UfR 1981.153 V, der begge uden nærmere begrundelse antog en jagtret for at være en servitut.

34. Se f.eks. UfR 1995.68 V og UfR 2001.2552 V, begge refereret i afsnit 1.2., samt UfR 1997.756/2 H.

Kap. II,1.3.2.

Se f.eks. UfR 1986.482/2 H, der omhandlede en rådighedsservitut, som bl.a. forpligtede ejeren af en ejendom bebygget med et hotel beliggende på kajen ved Københavns Havn til at tåle, at Københavns Havnevæsen lod passagerskibe fortøje ved kajen, at der kunne sættes landgange til disse skibe, således at den heraf følgende nødvendige kørende og gående trafik kunne foregå, samt at kajen kunne anvendes til ind- og udskibning af varer. Det var ikke i strid med servituten, at havnevæsenet i én måned lod Bornholmerbådene lægge til kaj ud for hotellet.

En *tilstandsservitut* giver ikke den berettigede adgang til faktisk at råde over den tjenende ejendom, men alene ret til at kræve at ejeren af den tjenende ejendom opretholder en i servituten nærmere bestemt tilstand på ejendommen. Tilstandsservitutter kan f.eks. give den berettigede krav på, at træer og buske på den tjenende ejendom holdes under en bestemt højde,³⁵ at ejendommen ikke bebygges, eller kun bebygges med bygninger af en bestemt størrelse, højde og udseende,³⁶ at ejendommen ikke udstykkes, at der ikke drives erhverv, at bygninger ikke anvendes til bestemte formål³⁷ etc.

Hvis ejeren af den tjenende ejendom ikke selv sørger for, at den pågældende tilstand opretholdes – f.eks. ved at lade træer vokse over den i servituten tilladte højde – kan den berettigede kræve servituten overholdt, om nødvendigt ved at få dom over ejeren af den tjenende ejendom, jf. afsnit 1.2. Det er vigtigt at bemærke, at den indirekte råden over den tjenende ejendom, som en eventuel tvangsfuldbyrdelse af dommen giver den berettigede, *ikke* bevirker, at der er tale om en rådighedsservitut. Den berettigedes råden skyldes ikke *servituttens indhold*, men er et særligt udtryk for dens *håndhævelse*, når den forpligtede ikke opfylder sin forpligtelse.

Sondringen mellem rådigheds- og tilstandsservitutter har ikke kun det systematiske og pædagogiske sigte, at opdele servitutbegræbet. I flere henseender har sondringen materiel betydning. Således er det kun muligt at vinde hævde på rådighedsservitutter, jf. nærmere nedenfor kap. IV,2.2.1., og planlovens regler om bortfald af servitutter, der strider mod en lokalplan, gælder alene for tilstandsservitutter, jf. nærmere nedenfor afsnit 2.2.3.3. I disse relationer er det således væsentligt at afgøre, hvilken type servitut der er tale om.

35. Se f.eks. UfR 1992.800 Ø.

36. Se f.eks. UfR 1952.520 H og UfR 1991.197 Ø – sidstnævnte refereret i afsnit 1.2.

37. Se f.eks. UfR 1960.878 Ø, UfR 1966.802 H og UfR 1998.590 H. De to sidstnævnte afgørelser er refereret ovenfor afsnit 1.2.

I ældre litteratur betegnedes rådighedsservitutter også *positive servitutter*, fordi de giver den berettigede adgang til positivt at råde over den tjenende ejendom. Tilstandsservitutter kaldtes modsvarende for *negative servitutter*. Rådighedsservitutterne er også – mindre hensigtsmæssigt – blevet betegnet *tilegnelsesservitutter*. Dette er imidlertid kun dækkende for de servitutter, som giver ret til at tilegne den tjenende ejendoms substans, hvilket f.eks. en færdselsret ikke giver.

1.3.3. Personlige eller reelle servitutter

Den gamle sondring mellem personlige og reelle servitutter har i dag mistet sin praktiske betydning på samme måde som sondringen mellem den herskende og den tjenende ejendom, jf. ovenfor afsnit 1.1. Sondringen hænger sammen med, om den påtaleberettigede er ejer af en fast ejendom (den herskende ejendom) eller ej.

Hvis en servitut – f.eks. en ret til at samle brænde i en skov – er stiftet til fordel for en eller flere bestemte personer, uden hensyn til om disse personer er ejere af en fast ejendom eller ej (f.eks. til fordel for en gruppe forpagtere, som lejer gårde på et større gods) kaldes servituten for *personlig*. Dette gælder, selv om en eller flere af de berettigede tilfældigvis ejer en fast ejendom, når dette ikke ved servitutstiftelsen er tillagt betydning. Se f.eks. UfR 1981.153 V, der vedrørte en jagtret for sælgeren af en ejendom og hans hustru så længe nogen af dem levede.

Er en servitut – f.eks. en ret til at færdes over A's ejendom – stiftet til fordel for ejeren af en bestemt ejendom, B, således at (færdsels)retten følger med ejendomsretten til B's ejendom (den herskende ejendom), hvis denne sælges, kaldes servituten *reel*.³⁸

Sondringen mellem personlige og reelle servitutter har reelt ingen betydning for behandlingen af servitutter og er i øvrigt ikke hensigtsmæssig i tilfælde, hvor en servitut er stiftet til fordel for den til enhver tid værende ejer af en bestemt ejendom, men samtidig er tillagt en (eller flere) berettigede, som ikke forudsættes at være ejer af nogen bestemt ejendom. Servituten er da reel i forhold til ejeren af ejendommen og personlig i forhold til de øvrige berettigede. Sondringen har normalt heller ikke betydning i forhold til offentligretlige servitutter, idet den påtaleberettigede ifølge sådanne normalt er en offentlig myndighed og ikke en person med eller uden ejendomsret til en fast ejendom. At sondringen er mindre hensigtsmæssig ændrer dog ikke ved, at det – navnlig for så vidt angår spørgsmålet om servitutrettens ophør og overdragelighed – er af betydning, om retten er personlig (uoverdragelig) eller følger den herskende ejendom eller en servitutberettiget virksomhed ved overdragelse.

1.4. Påtaleret

»Den *påtaleberettigede*« er den person, myndighed etc., der kan håndhæve en servitut, dvs. påtale en eventuel overtrædelse af servituten og kræve overtrædelsen bragt til ophør, om nødvendigt gennem retssag,

38. Se om sondringen, bl.a. C. Torp: Dansk Tingsret (2. udg., 1923) ved L.A. Grundtvig s. 491 f, K. Illum: Servitutter (1943) s. 194 ff, Evald: Dansk servitutret s. 14 og H. Hansen: Regulering af fast ejendom s. 35.

Kap. II,1.4.

dom og efterfølgende tvangsfuldbyrdelse. Der kan være én eller flere påtaleberettigede, og vedkommende kan være – men behøver ikke at være – ejer af en fast ejendom (en herskende ejendom).

I medfør af TL § 10, stk. 6, skal et servituddokument altid angive den eller de påtaleberettigede. I modsat fald *afvises* dokumentet fra tinglysning.³⁹ Det er ikke nødvendigt, at der er anført *navngivne* personer, myndigheder m.v., når blot der ikke er tvivl om, hvem der er påtaleberettiget. Således vil den påtaleberettigede f.eks. kunne angives som »den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 3 a«, idet det altid er muligt at identificere ejeren af denne ejendom ved hjælp af tingbogen m.v. Det må derimod kræves, at der udtrykkeligt medtages en bestemmelse om påtaleretten, idet dokumentet afvises fra tinglysning, selv om det af dokumentets indhold i øvrigt kan udledes, hvem der er berettiget.⁴⁰ Er den påtaleberettigede angivet, men indeholder dokumentet i øvrigt modstridende angivelser, må det tillige afvises, da indholdet ikke er endeligt fastsat, jf. TL § 10, stk. 3, og UfR 1931.790 Ø.

Formålet med TL § 10, stk. 6, er at sikre, at der ikke – først og fremmest i tinglysningsmæssig henseende – opstår tvivl om, hvem der er påtaleberettiget. Bestemmelsen er formentlig alene en *tinglysningsmæssig ordensforskrift*, der sikrer, at servituddokumentets bestemmelse om påtaleret gør op med, hvem der er legitimeret til at lade servituttens aflyse eller til at tinglyse ændringer, jf. TL § 10, stk. 1.⁴¹ Dermed bliver det lettere for tinglysningsdommeren at afgøre, om en begæring om aflysning eller ændring af en servitut er berettiget. At et servituddokument med angivelse af en påtaleberettiget tinglyses, udelukker imidlertid ikke, at en anden *materielt* er berettiget til at påberåbe sig servituttens, idet TL § 10, stk. 6, som ordensforskrift ikke regulerer det materielle spørgsmål.

*Hans Willumsen*⁴² anfører som eksempel en situation, hvor det har været parternes mening, at *den til enhver tid værende ejer* af en bestemt ejendom skulle være berettiget til at benytte en vejadgang fastlagt ved en færdselsservitut. Imidlertid tinglyses et servituddokument, der ved en fejl alene angiver den *aktuelle ejer* af ejendommen som påtaleberettiget.

39. Jf. UfR 1965.898 V og *Tinglysningslovskommentaren* s. 138.

40. Jf. UfR 1965.898 V, hvor en servitut blev afvist, selv om det af dens indhold tydeligt fremgik, at den berettigede var en bestemt producent af vejmateriale.

41. Jf. UfR 1981.153 V, *P. Mortensen*: Tinglysning s. 239, *Tinglysningslovskommentaren* s. 136, *L. Ramhøj* i UfR 2001 B 176 ff og *O. Friis Jensen* i *Miljøretten I* s. 93.

42. *Tinglysningslovskommentaren* s. 136.

Såfremt den oprindelige mening med aftalen kan bevises, vil den til enhver tid værende ejer af ejendommen være berettiget til at kræve servitutten respekteret, selv om det tinglyste servituddokument har et andet indhold.

Det følger heraf, at der ikke nødvendigvis er identitet mellem den, der er anført som påtaleberettiget, og den, der materielt er berettiget i henhold til servitutten.⁴³ Dette kan bl.a. efter omstændighederne have den u hensigtsmæssige konsekvens, at servitutten kan begæres afløst, af den, der er anført som påtaleberettiget, selv om en anden – den materielt berettigede – kan få dom for, at han fortsat er berettiget i henhold til servitutten, medmindre den afløste servitut fortrænges ved ekstinktion, jf. TL § 1, stk. 2.

Se til illustration UfR 1995.555 Ø, hvor der på A's ejendom i 1975 var tinglyst en servitut, der gav ejeren af naboejendommen ret til kørende færdsel over A's ejendom. Kommunalbestyrelsen var anført som påtaleberettiget. I 1994 anmodede kommunalbestyrelsen om, at servitutten blev afløst, hvilket skete. Ejeren af naboejendommen protesterede, men landsretten tiltrådte afløsningen, da kommunalbestyrelsen var anført som eneste påtaleberettigede, jf. TL § 10, stk. 6, og da ejeren af naboejendommen ikke havde godtgjort nogen påtaleret. Landsretten tilføjer, at den ikke har taget stilling til forholdet mellem ejeren af naboejendommen, A og kommunalbestyrelsen. Det vil bl.a. sige, at landsretten ikke har taget stilling til, hvem der var materielt berettiget efter servitutten, hvilket formentlig var ejeren af naboejendommen. Af kendelsen kan det muligvis modsætningsvis sluttes, at afløsningen havde været uberettiget, hvis ejeren af naboejendommen havde dokumenteret sin berettigelse.⁴⁴ Hvis den materielt berettigede er klar over, at den påtaleberettigede begærer afløsning, kan han herefter afværge afløsningen ved at dokumentere sin berettigelse over for tinglysningsdommeren.

Hvis det antages, at servitutberettigede, der ikke er anført som påtaleberettigede, har en påtaleret, er der ingen grund til at diskutere, om den anførte påtaleberettigede har en påtalepligt med henblik på at varetage alle de servitutberettigedes interesser,

43. Jf. *Tinglysningslovskomentaren* s. 136 med henvisninger samt *L. Ramhøj* i UfR 2001 B 177 f, men derimod *W.E. von Eyben* i *Miljøret* 4 s. 329 og *L. Lynge Andersen: Servitutter og Lokalplaner* (1984) s. 69. De sidstnævnte forfattere henviser til UfR 1931.790 Ø og UfR 1933.398 H (angivet som UfR 1938). Se kritisk hertil *Tinglysningslovskomentaren* s. 137 f og *Evald: Dansk servitutret* s. 38 ff. Det er ikke klart, hvad *M. Elmer* og *L. Skovby: Ejendomsretten* 2 (1988) s. 127, mener, idet forfatterne anfører, at »...opregningen i et efter den 1. april 1927 tinglyst servituddokument af, hvem der er påtaleberettiget, er udtømmende, således at angivelsen i dokumentet af påtaleberettiget samtidig er en i hvert fald i det væsentlige udtømmende angivelse af, hvem der er materielt berettiget.« (fremhævet her).

44. Se således *L. Ramhøj* i UfR 2001 B 177 f og *K. Illum: Tinglysning* (7. udg., 1994) ved *L. Buhl m.fl.* s. 146.

Kap. II,1.4.

idet de berettigede i så fald selv kan påtale servitutkrænkelser. Spørgsmålet om påtalepligt falder i øvrigt uden for denne fremstillings rammer.⁴⁵

Hvis det lykkes at få tinglyst et dokument, der ikke opfylder betingelsen i TL § 10, stk. 6, f.eks. fordi tinglysningsdommeren overser, at angivelsen af den påtaleberettigede er uklar, betyder dette *ikke*, at servituten kan betragtes som utinglyst. Tinglysningen medfører de sædvanlige retsvirkninger, herunder navnlig prioritetsbeskyttelse fra anmeldelsestidspunktet, jf. TL § 1, jf. § 25 og UfR 1981.153 V, der dog i præmisserne indskrænkes til at angå det foreliggende tilfælde, hvor det efter dokumentets indhold var klart, hvem der var berettiget. Dette kan dog ikke være en betingelse for at give tinglysningen de sædvanlige retsvirkninger.

Før tinglysningsloven gjaldt der ikke et krav om angivelse af den påtaleberettigede. En række servitutter, der er stiftet før tinglysningsloven, er fortsat gældende, og i mange af disse er den påtaleberettigede ikke tydeligt angivet. Hvem der er påtaleberettigede efter disse gamle servitutter må afgøres ved fortolkning af servituttens ordlyd og dens formål.

TL § 10, stk. 6, har dog ikke fjernet alle fortolkningsproblemer. Hvis en servitut oprindeligt er tinglyst på en ejendom med den til enhver tid værende ejer af ejendommen som påtaleberettiget, og ejendommen senere udstykkes i flere parceller, er det ikke sikkert, at ejeren af stamparcellen (resten af den oprindelige ejendom) er den eneste påtaleberettigede. Tinglysningsdommeren må undersøge, om ejerne af de udstykkede parceller også skal give samtykke til afløsning af servituten, jf. nedenfor om *gensidig påtaleret*.⁴⁶

De såkaldte *villaservitutter* – dvs. ensartede servitutter, der begrænser en ejendoms udnyttelse typisk til fritliggende lavt beboelsesbyggeri (villager), og som pålægges en række parceller, udstykket af den samme hovedejendom – giver særlig anledning til tvivl om, hvem der kan udøve påtaleretten. Villaservitutter (og andre ensartede servitutter i forbindelse med en udstykning af flere ejendomme) udformes ofte således, at hver ny parcel, der udstykkes, pålægges en servitut om bebyggelsen med ejeren af den oprindelige ejendom (stamparcellen) som påtaleberettiget. Hvis en ejer af én af de udstykkede parceller opfører bebyggelse i strid med servituten, kan denne krænkelse naturligvis påtales af ejeren af

45. Se herom bl.a. *Evald*: Dansk servitutret s. 42 f og *L. Ramhøj* i UfR 2001 B 180 f med yderligere henvisninger samt fra nyere praksis UfR 1999.1630 V.

46. Jf. UfR 1940.99 V, *K. Illum*: Tinglysning (7. udg., 1994) ved *L. Buhl m.fl.* s. 145 f, *K. Illum*: Dansk Tingsret (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 548 ff, *L. Ramhøj* i UfR 2001 B 179 og *Tinglysningslovskommentaren* s. 136.

stamparcelen. Mere tvivlsomt er det, om en ejer af en anden udstykket parcel, der er pålagt en tilsvarende servitut, tillige er påtaleberettiget – dvs. om denne parcelejer har en såkaldt *gensidig påtaleret*, når det ikke fremgår udtrykkeligt af servituddokumentet.

Hvis det antages, at TL § 10, stk. 6, udtømmende regulerer, hvem der er påtaleberettiget, og hvis man som *W.E. von Eyben* og *Lennart Lynge Andersen*, jf. ovenfor i note 43, antager, at den materielt berettigede og den påtaleberettigede er den samme, således at *alene* de i den tinglyste servitut angivne har påtaleret, kan problemet ikke opstå i forhold til servitutter pålagt efter tinglysningslovens i krafttræden. Hvis TL § 10, stk. 6, er udtømmende, udelukker den gensidig påtaleret, som ikke fremgår af servituddokumentet. Imidlertid kan problemet opstå – uanset opfattelsen af TL § 10, stk. 6 – i forhold til servitutter pålagt før ikrafttrædelsen af tinglysningsloven. En række af sådanne ældre servitutter er fortsat gældende.

Som udgangspunkt kan det hævdes, at ejeren af en ejendom uden at have fået tillagt særlig ret hertil, ikke har noget retsgrundlag for at blande sig i en anden grundejers overholdelse af en servitut, bare fordi begge ejendomme er pålagt samme servitut. Dette udgangspunkt må imidlertid ifølge litteratur⁴⁷ og retspraksis (se nedenfor) fraviges, hvis køberen af en ejendom *i forbindelse med købeaufalens indgåelse* udtrykkeligt eller indirekte af sælgeren er blevet lovet eller har haft føje til at tro, at ikke blot den købte ejendom, men også andre ejendomme, der senere udstykkes og sælges i området, vil blive pålagt den samme servitut.

Et sådant (stiltiende) løfte eller en berettiget forventning må antages at have indgået i køberens overvejelser, om han ville købe ejendommen, og har givet vis haft betydning for prisfastsættelsen. Hvis det alligevel viser sig, at sælgeren ikke pålægger senere solgte ejendomme tilsvarende servitutter, eller hvis sælgeren ikke påtaler servitutkrænkelser, misligholder han aftalen med køberen. Den gensidige påtaleret giver køberen en vis mulighed for alligevel at sikre aftalens opfyldelse.

Gensidig påtaleret er bl.a. blevet anerkendt i følgende afgørelser: *UfR 1909.422 H*:⁴⁸ Overretten – hvis afgørelse Højesteret i det væsentlige tiltrådte – anførte bl.a.: »Det maa antages, at de enkelte Parcelkøbere ere blevne gjorte bekendte med Sælgerens

47. Jf. *K. Illum*: Dansk tingsret (3. udg., 1976) ved *V. Carstensen* s. 548 ff, *K. Illum*: Servitutter (1943) s. 196 ff, *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten I (3. udg., 1951) s. 344 f, *W.E. von Eyben* i *Miljøret* 4 s. 331 ff *Evald*: Dansk servitutret s. 38 og *O. Friis Jensen* i *Miljøretten* I s. 93.

48. Landsover-, Hof- og Stadsrettens dom er optrykt i *UfR 1908.651*.

Kap. II,1.4.

Udparcelleringsplan ... idet en for den, der køber Grund til Villabebyggelse, saa væsentlig Omstændighed som Nabolagets Bebyggelsesforhold i fremtrædende Grad maa antages at have været bestemmende saavel for Salgsmulighederne som for Salgsvilkaarene og bl.a. ogsaa maa anses at have været bestemmende for Køberen til at paalægge sin egen Grund den omtalte Indskrænkning, og der maa derfor gaas ud fra, at det ved Parcelkøbene har været en for begge Handlens Parter kendelig Forudsætning, at Servituten ikke blot blev lagt paa Køberens egen Grund, men var lagt paa de alt solgte og vilde blive lagt paa de eventuelt senere solgte Parceller ... [og] at der ved Servitutpaalæggene skabtes en enhver af de andre Parcelejere tilkommende Ret til at hævde dem.« *UfR 1938.1148 Ø*: Ejeren af en ejendom, hvorpå der siden 1898 havde hvilet en servitut, der forbød indretning af mindre lejligheder end 3 værelser med køkken, kunne ikke få servituten mortificeret, da tilsvarende servitutter var pålagt langt de fleste parceller, der oprindeligt var udstykket fra den samme ejendom. Nogle af de andre parcelejere havde protesteret, og landsretten fandt, at servitutterne var pålagt under sådanne omstændigheder – dvs. ensartet på de fleste ejendomme i forbindelse med udstykningen – at disse ejere havde påtaleret, selv om der ikke var angivet nogen påtaleberettiget i servitutterne. Se endvidere *UfR 1925.326 H* og *UfR 1973.725 B*.

Gensidig påtaleret kan naturligvis kun anerkendes, hvis servituten er tinglyst på den ejendom, hvor »servitutrænkelsen« sker. En tredjemand, der i god tro erhverver sin ejendom uden tinglyst servitut, kan naturligvis ikke efterfølgende pålægges at respektere servituten, fordi sælgeren engang har lovet en *anden person* at pålægge servituten. Hvis ejeren af stamparcellen aldrig har pålagt servituten ved efterfølgende salg, kan købere af tidligere udstykkede parceller alene gøre et eventuelt *erstatningskrav* gældende over for ejeren af stamparcellen.

Se således *UfR 1937.730 H*, hvor en parcel ved salg i 1934 blev pålagt en villaservitut, hvorefter der kun måtte opføres bygninger i villastil med beboelse til højst to familier. Senere solgtes yderligere en grund, hvorpå der ikke blev pålagt nogen villaservitut. Der opførtes to høje huse på grunden. Højesteret fandt, at sælgeren havde givet køberen af den førstnævnte parcel føje til at gå ud fra, at sælgeren ville sikre en tilsvarende bebyggelse på endnu usolgte grunde. Da de høje huse var i strid med denne forudsætning, havde køberen (den ejendommen var videresolgt til) krav på erstatning. Det bemærkes, at ejeren af grunden med de høje huse ikke var sagsøgt i sagen. Dommen tager derfor ikke stilling til retsstillingen mellem ejere med gensidig påtaleret og ejere af ejendomme, der ikke er pålagt servitutter.

Det kan synes urimeligt, at en ejer af en ejendom, skal respektere en tredjemands påtaleret, når det af den servitut, der er tinglyst på ejerens ejendom, ikke fremgår, at vedkommende har påtaleret. Endnu mere urimeligt kan det synes, hvis ejeren *har* opnået samtykke fra den angivne

påtaleberettigede, men tvinges til yderligere at indhente andres samtykke til en disposition. Det må imidlertid erindres, at ejeren normalt også selv har en interesse i, at tilsvarende servitutter på andre ejendomme i området overholdes, således at pligten til at respektere andres påtaleret modsvarer af en påtaleret for vedkommende selv.

Juridisk kan den gensidige påtaleret forklares ved læren om *tredjemandsløfter*, idet der ved aftalerne mellem den oprindelige sælger (ejeren af stamparcellen) og senere købere efter de almindelige regler om tredjemandsløfter stiftes en ret til fordel for tidligere købere af parceller (tredjemand) i området, nemlig påtaleretten. Principielt kan tredjemandsløftet ophæves ved en aftale mellem ejeren af stamparcellen og de senere købere, men det må ofte antages, at ejeren af stamparcellen ved de forudgående salg har gjort tredjemandsløftet uigenkaldeligt.⁴⁹

Et særligt problem opstår, hvis der ikke kan opnås samtykke til en servitutkrænkelse fra alle ejere af ejendomme, der må antages at have gensidig påtaleret. Det må antages, at *samtykke fra en væsentlig del af ejere af servitutbelagte ejendomme, der har en væsentlig retlig interesse i servitutens overholdelse*, er tilstrækkelig. Protester fra nogle få, der ikke har en væsentlig retlig interesse i servitutens overholdelse, hindrer ikke servitutkrænkelsen, hvis der i øvrigt er givet samtykke af de fleste med en væsentlig retlig interesse. Se således UfR 1983.667 Ø, hvor 146 havde givet samtykke, 52 havde ikke svaret, og kun to havde protesteret. Landsretten fandt, at den, der krævede servituten om udstykningsforbud opretholdt, ikke havde godtgjort nogen væsentlig retlig interesse i, at udstykning nægtedes, bl.a. fordi hans ejendom var beliggende i nogen afstand fra den ejendom, som ønskedes udstykket. Se i øvrigt om interessebortfald i næste afsnit.

1.5. Servitutters ophør

Selv om servitutter – og navnlig tilstandsservitutter – ofte pålægges med henblik på at regulere ejendommens anvendelse mange år frem i tiden, er det ikke ualmindeligt, at servitutter på et tidspunkt mister deres retsvirkninger helt eller delvist. I dette afsnit omtales kort nogle af de al-

49. Se *K. Illum: Servitutter* (1943) s. 197 f og *W.E. von Eyben i Miljøret 4*, s. 331. Om tredjemandsløfter, se *H. Ussing: Aftaler* (3. udg., 1950) s. 364 ff, *L. Lyng Andersen og P. Bo Madsen: Aftaler og Mellemmænd* (4. udg., 2001) kap. 8 og *M. Bryde Andersen: Grundlæggende aftaleret* (2. udg., 2002) s. 133 ff. Den gensidige påtaleret er endvidere til dels blevet forklaret ved forudsætningslæren, jf. f.eks. UfR 1909.422 H refereret ovenfor og *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 344. Denne lære synes dog kun at kunne forklare retsstillingen mellem sælgeren og den køber, der – som en forudsætning for aftalen – er blevet lovet pålæg af servituten ved senere parcellsalg.

Kap. II,1.5.

mindeligste ophørsgrunde, uden at fremstillingen tilsigter at være ud-tømmende.

Det er vigtigt at bemærke, at de nedennævnte ophørsgrunde kun bringer en servitut til ophør i det omfang, ophørsgrunden »rækker til«. Det kan således forekomme, at en servitut kun *delvist* ophører – f.eks. i forhold til nogle enkelte af flere servitutberettigede.⁵⁰

Et eksempel på delvis ophør findes i UfR 1985.1000 H, der omhandlede en servitut pålagt en ejendom i et parcelhuskvarter. Servitutten bestemte bl.a., at ejendommen ikke måtte »...indrettes til fabriksvirksomhed, stald, eller lignende, kreaturhold, svinehold, erhvervsmæssigt hønseri, ... restaurations- eller forlystelseslokale eller anden benyttelse, som kan medføre ulemper for kvarteret, særlig med hensyn til røg, larm eller ilde lugt.« Ejeren havde siden 1950 drevet vognmandsforretning fra ejendommen i strid med servitutten. Kommunalbestyrelsen, der var påtaleberettiget, havde vidst dette i hvert fald siden 1968, men påbød først i 1979 ejeren at ophøre med forretningen. Derved havde kommunen ved passivitet mistet sin ret til at kræve servitutkrænkelsen bragt til ophør. Dommen ophævede derfor påbuddet. Dette skyldtes, vognmandens påstand. Hvis vognmanden i stedet havde begæret servitutten ophævet i dens helhed, havde han ikke fået medhold, idet kommunens passivitet med hensyn til vognmandsforretningen, ikke fratager den retten til at håndhæve andre servitutkrænkelser, f.eks. ejendommens anvendelse til restaurations- eller forlystelseslokale, som også strider mod servitutten. Kommunens passivitet medførte således kun delvis ophør.

Ophør kan for det første forekomme, hvis dette *følger af servitutens indhold*. Der er således ikke noget i vejen for at gøre en servitut *tidsbegrænset* eller *betinget* af visse begivenheders indtræden. Når tiden er gået, eller hvis betingelsen ikke opfyldes, bortfalder servitutten

En servitut kan bringes til ophør ved *aftale* mellem ejeren af den tjenende ejendom og den berettigede i henhold til servitutten.⁵¹ Aftalen kan både være udtrykkelig og stiltiende, ved at den påtaleberettigede ikke påtaler servitutkrænkelser. Se nedenfor om den påtaleberettigedes passivitet. Derimod kan en servitut – medmindre det følger af dens eget indhold – *ikke* bringes til ophør ved *ensidig opsigelse fra ejeren af den tjenende ejendom*. Uanset at servitutter ofte begrænser ejerens rådighed i et meget langt tidsrum, og således minder om et vedvarende kontraktforhold, finder reglerne om opsigelse af sådanne kontrakter *ikke* anven-

50. Jf. K. Illum: Servitutter (1943) s. 239 og Evald: Dansk servitutret s. 55.

51. Dette gælder også offentligretlige servitutter, idet lovbestemmelser dog kan være til hinder for, at den myndighed, der har påtaleretten, indgår aftale om ophør.

delse på servitutter,⁵² der således i princippet kan gøres evigtvarende (når der ses bort fra muligheden for ophør ved ekspropriation eller de øvrige ophørsgrunde omtalt nedenfor).

Hvis der er flere berettigede i henhold til servituten, er det ikke tilstrækkeligt, at ejeren af den tjenende ejendom kun indgår aftale om ophør med nogle af de berettigede, men ikke med alle (medmindre de berettigede, der indgår aftalen gyldigt repræsenterer de øvrige berettigede). Hvis aftalen i øvrigt er gyldig, får den naturligvis virkning over for de, som har indgået aftalen. De kan ikke længere påtale servitutkrænkelser. Andre berettigede, som ikke har accepteret aftalen, bevarer imidlertid som udgangspunkt deres påtaleret, hvis de stadig har en væsentlig retlig interesse i servitutens håndhævelse.⁵³

Hvis en servitut bortfalder ved aftale, kan den udslettes af tingbogen i medfør af TL § 11, stk. 1, hvilket som udgangspunkt alene kræver samtykke fra ejeren af den herskende ejendom.⁵⁴

I ældre byggelove krævedes tidligere kommunalbestyrelsens samtykke til *ophævelse* af visse servitutter. Dette samtykkekrav er ikke opretholdt i den gældende planlov.⁵⁵ Planlovens § 43, hvorefter kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, giver således ikke mulighed for, at kommunalbestyrelsen modsætter sig en aftale om en sådan servituts ophør. Er aftalen om ophør imidlertid ikke udtrykkelig, men stiltiende, afhænger kommunalbestyrelsens ret til at sikre overholdelsen af, om en aftale om ophør kan anses for at være kommet i stand efter de aftaleretlige regler om stiltiende indgåelse af aftaler.⁵⁶ Er en aftale om ophør kommet i stand, er servituten bortfaldet. Det samme er kommunalbestyrelsens kompetence efter planlovens § 43.

52. Jf. *K. Illum: Servitutter* (1943) s. 241 f, *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I* (3. udg., 1951) s. 524 f og UfR 2001.2552 V refereret i afsnit 1.2. Om opsigelse af vedvarende kontraktsforhold med sædvanligt eller rimeligt varsel, se bl.a. *H. Krag Jespersen: Lejeret 1* (1989) s. 17 og *B. Gomard: Obligationsret 1. del* (3. udg., 1998) s. 16.

53. Se som et eksempel på manglende retlig interesse, UfR 1983.667 Ø refereret i afsnit 1.4.

54. Se nærmere om bestemmelsen, *P. Mortensen: Tinglysning* s. 341 ff og *Tinglysningslovs-kommentaren* s. 139 ff.

55. Derimod gælder der et krav om tilladelse til at *pålægge* visse servitutter, jf. planlovens § 42. Se herom nedenfor afsnit 2.2.3.3.

56. Se herom bl.a. *M. Bryde Andersen: Grundlæggende aftaleret* (2002) s. 212 ff og 236 ff, *H. Ussing: Aftaler* (3. udg., 1950) s. 103 f og 429 ff, *L. Lynge Andersen og P. Bo Madsen: Aftaler og mellemmand* (4. udg., 2001) s. 97 ff samt *B. Gomard: Almindelig Kontraktsret* (2. udg., 1996) s. 64.

Kap. II,1.5.

En servitut kan desuden *miste sin betydning* med tiden. Dette betegnes til tider også som ophør ved *interessebortfald*, idet den servitutberettigede ikke længere har en retlig interesse i at kræve servituten opretholdt.

Et typisk eksempel på ophør ved interessebortfald er servitutter, der pålægger en række ejendomme en bestemt størrelse (udstykningsforbud), udseende, anvendelse eller lignende, men hvor området med tiden skifter karakter, således at håndhævelse af servituten ikke længere sikrer den ensartethed i området, som den havde til formål at skabe. I stedet vil håndhævelsen af servituten ofte virke urimeligt byrdefuld for en ejer af en tjenende ejendom. Som eksempler kan nævnes *UfR 1967.423 Ø*: På en ejendom (stamparcellen) var der i 1885 tinglyst en servitut, der forbød udstykning i mindre parceller end ca. 1.400 m². Et betinget skøde om salg af en parcel på 790 m² blev afvist fra tingbogen som stridende mod servituten. Da den oprindelige stamparcel allerede var udstykket i parceller, hvoraf et stort flertal var mindre end 1.400 m², havde ejerne af de enkelte udstykkede parceller ikke nogen interesse i servituttens opretholdelse. Skødet burde derfor antages til tinglysning. Se tilsvarende *UfR 1967.748/2 Ø*. *UfR 1997.756 H* omhandlede en i 1887 pålagt servitut om forbud mod bebyggelse og beplantning m.v., som kunne forringe udsigten fra den herskende ejendom, samt en færdselsret for ejeren af den herskende ejendom. Da den tjenende ejendom i 1992 blev solgt med henblik på bebyggelse, krævede ejerne af den herskende ejendom servituten respekteret. Højesteret fandt bl.a., at færdselsretten hverken var bortfaldet som følge af interessebortfald – selv om ejerne af den herskende ejendom kunne benytte en nærliggende offentlig sti – eller ved passivitet, idet det fremgik af vidneforklaringerne, at en natursti over den tjenende ejendom jævnligt havde været benyttet.⁵⁷ Endvidere kan nævnes *UfR 1951.36 H*, hvor Højesteret fandt, at kvarteret nok var forandret i forhold til servituttens indhold, men hvor der var en sådan samhörighed mellem og ensartet bebyggelse på de af sagen omhandlede parceller, at servituten ikke kunne anses for bortfaldet. Se også *UfR 1983.667 Ø*.

Interessebortfald kan også skyldes, at en påtaleberettiget selv har foretaget servitutkrænkelser af den art, som vedkommende nu påtaler, eventuelt med samtykke fra en oprindelig påtaleberettiget. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en påtaleberettigets egen ejendom er mindre end det areal, som en servitut fastlægger som mindstestørrelse ved udstykning, og dermed i strid med servituten. Det er herefter nærliggende, at den påtaleberettigede ikke har retlig interesse i at påtale andre ejeres krænkelser af mindstestørrelsen, jf. *UfR 1969.481 Ø*.

Servitutter, som er bortfaldet, kan endvidere bringes til ophør ved *mortifikation* i

57. Dommen tog tillige stilling til spørgsmålet om servituttens bortfald som følge af en byplanvedtægt. Se om denne del af dommen, afsnit 2.2.3.3.

medfør af lov nr. 67 af 14/4 1905,⁵⁸ jf. rpl. § 477, og de kan udslettes af tingbogen i medfør af TL § 20.⁵⁹

Såfremt den servitutberettigede har kendskab til, at ejeren af den tjenende ejendom krænker servituten, uden at han foretager sig noget for at kræve servituten efterlevet, kan servituten bortfalde ved *passivitet*. Bortfaldet sker ikke straks på det tidspunkt, hvor den berettigede opdagede eller burde have opdaget krænkelsen, men først efter et stykke tids manglende indgriben. Det må imidlertid bero på en konkret vurdering af forholdene, hvor lang tid den berettigede kan vente, uden at miste sin ret. Praksis synes at kræve forholdsvis lang tids passivitet.⁶⁰ Af afgørelserne kan dog ikke udledes nogen generel regel om varigheden af passiviteten, da en række konkrete momenter indgår i vurderingen.

Det er antaget i litteraturen⁶¹ – og i retspraksis⁶² – at passivitet med hensyn til servitutkrænkelser kun indtræder, hvis den servitutberettigede er i *ond tro* om krænkelsen. Så længe han er i god tro, vil der ikke kunne indtræde passivitet, idet han da heller ikke har mulighed for at gribe ind.⁶³ Dette stemmer overens med den almindelige formueretlige passivitetslære, der bygger på, at en parts vildfarelse om en forpligtelses fortsatte eksistens, er kendelig for den berettigede, der derfor har anledning til at gøre den forpligtede opmærksom på vildfarelsen.⁶⁴

Som eksempler på bortfald af servitutter ved passivitet kan nævnes *UfR 1988.849 H*: I 1978 solgte FDB en ejendom, der var nabo til en FDB-butik, og pålagde i den

58. Om adgang til erhvervelse af mortifikationsdom på servitutter m.m. Se om loven *P. Mortensen* i *Karnov* s. 5281 f med henvisninger.

59. Se herom *P. Mortensen*: Tinglysning s. 345 ff.

60. UfR 1943.241 H: Ca. 22 år medførte passivitet. Endvidere havde ejeren inden servitutpålægget, fået tilladelse af sælgeren til den servitutstridige anvendelse. UfR 1985.1000 H: Ca. 11 år medførte passivitet og UfR 1992.800 Ø: Ca. 20 år medførte ikke passivitet. Se derimod UfR 1988.849 H, kun ca. 5 måneder medførte passivitet. Der blev tillige lagt vægt på, at den lejer, der i strid med servituten havde etableret forretning i lejemålet, havde disponeret i tillid til retmæssigheden af sin handle måde, idet lejer ikke kendte servituten. De to sidstnævnte afgørelser er omtalt nedenfor.

61. Jf. *K. Illum*: Servitutter (1943) s. 239 f og *Evald*: Dansk servitutret s. 58.

62. Jf. UfR 1985.1000 H og UfR 1988.849 H.

63. Beslægtet med passivitetssituationen er tilfælde, hvor ejeren af den tjenende ejendom i mindst 20 år bruger ejendommen på en måde, der strider mod en servitut. I så fald kan ejeren frigøre sig fra servituten ved såkaldt *frihedshævd*. Sammenlign dissensen i UfR 1943.241 H. Til forskel fra passivitetssituationen behøver ejeren ikke at have været i god tro for at vinde frihedshævd. Se nærmere herom nedenfor kap. IV,2.3.3.

64. Se bl.a. *B. von Eyben* i *Bo von Eyben m.fl.*: Lærebog i obligationsret II (2000) s. 163 f.

Kap. II,1.5.

forbindelse en servitut, hvorefter der ikke måtte etableres købmandsbutik eller supermarked på ejendommen. I december 1981 søgte køberen om tilladelse til at udleje ejendommen til et Fakta-supermarked. FDB og køberen forhandlede om vilkårene for tilladelsen frem til juni 1982. Den 1. april 1982 åbnede Fakta forretning på ejendommen. Først ved brev af 1. september 1982 protesterede FDB over for køberens konkursbo mod forretningen og først den 1. december 1982 blev Fakta underrettet om servitutten. Ved således at have undladt at reagere over for Fakta i en efter forholdene lang periode (5 måneder), i hvilken Fakta havde disponeret i tillid til retmæssigheden af sin handlemåde, havde FDB udvist en passivitet, der bevirkede, at de måtte anses for at have givet afkald på at gøre servitutten gældende over for Fakta. Se også *UfR 1943.241 H* samt *UfR 1985.1000 H*, refereret ovenfor.

Passivitet blev derimod ikke statueret i *UfR 1992.800 Ø*, hvor ejendommene i et villakvarter var pålagt en servitut om, at beplantning ikke måtte være højere end 3 meter. På en ejendom havde beplantningen i mere end i hvert fald 15 år oversteget 3 meter. Vejlaugget, der var påtaleberettiget, havde ikke derved mistet retten til at kræve servitutten overholdt, idet vejlaugget altid havde sikret, at servitutten blev overholdt, når det modtog en konkret klage.⁶⁵

Tilstandsservitutter – men ikke rådighedsservitutter – ophører, hvis de *strider mod en gyldigt vedtaget lokalplan*, jf. planlovens § 15, stk. 1, nr. 16 og § 18. Se nærmere nedenfor afsnit 2.2.3.3.

Endelig skal det nævnes, at servitutter efter omstændighederne kan bringes til ophør ved *ekspropriation*, f.eks. med hjemmel i planlovens § 47, stk. 2. Se nedenfor kap. IV,1.1.2.1.

1.6. Opgaveeksempel

Dansk Muldjordsfabrik A/S, Horsens, indgik den 26. maj 1995 følgende aftale med gårdejer Gormsen, Næstved:

»Dansk Muldjordsfabrik A/S eller den, som fabrikken måtte overdrage retten til, er indtil 1. juni 2015 berettiget til – med henblik på at fremstille plantejord til salg – at grave tørvejord og grus på min landbrugsejendom, matr.nr. 1 bu, Næstvedgaard Jorder. Efter rettighedens ophør er Dansk Muldjordsfabrik A/S forpligtet til snarest muligt og senest den 1. oktober 2015 at retablere de udgravede arealer, således at disse efterfølgende kan anvendes til landbrugsmæssig drift. Påtaleberettiget er Dansk Muldjordsfabrik A/S, Horsens.«

Aftalen blev den 1. juni 1995 tinglyst servitutstiftende på Gormsens landbrugs-ejendom. I forbindelse med aftalens indgåelse havde Dansk Muldjordsfabrik A/S telefonisk oplyst Gormsen, at man forventede at grave ca. 1.000 m³ tørvejord og 500 m³ grus om året.

65. Se endvidere *UfR 2001.186 V*, der imidlertid ikke nærmere angiver, grænserne for passivitetens indtræden.

Spørgsmål:

(1) Kan Dansk Muldjordsfabrik A/S uden videre påbegynde gravningen efter tørvejord og grus på grundlag af aftalen med Gormsen?

Svar:

Nej. Der er tale om råstofindvinding, og da denne ifølge aftalen skal ske med henblik på produktion af plantejord, må der antages at være tale om en erhvervmæssig indvinding. En sådan kræver i medfør af råstoflovens § 7, stk. 1, amtsrådets tilladelse, jf. kap. I,1.3.1. Fabrikken bør derfor indhente tilladelse, inden den begynder at grave.

Spørgsmål:

(2) Hvilken type servitut er der tale om?

Svar:

Servituten er stiftet ved aftale mellem to private parter. Der er derfor tale om en *privatretlig servitut*. Servituten er ikke stiftet til fordel for ejeren af en bestemt fast ejendom. Dette fremgår af, at retten kan overdrages af Dansk Muldjordsfabrik A/S, uden at det er et krav, at erhververen skal være ejer af en bestemt fast ejendom. På baggrund heraf er servituten *personlig*. Endelig giver servituten Dansk Muldjordsfabrik A/S ret til at råde over Gormsens ejendom i en bestemt retning: Gravning af tørvejord og grus. Dermed er servituten en *rådighedsservitut*. Det ændrer ikke herved, at Dansk Muldjordsfabrik A/S er forpligtet til efter gravningsrettens ophør at retablere en bestemt tilstand på ejendommen, således at denne igen kan dyrkes som landbrugsjord. Der ligger ikke heri en ret for fabrikken til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på Gormsens ejendom, hvilket er det afgørende for, om servituten er en tilstands-servitut.

Da Dansk Muldjordsfabrik A/S i juli 1995 ville påbegynde gravningen i den østlige ende af Gormsens ejendom, protesterede Gormsen herimod, og henviste fabrikken til at begynde at grave i ejendommens vestlige ende. Gormsen begrundede dette med, at jorden i den østlige ende af ejendommen var velegnet til at dyrke kartofler, hvorfor Gormsen ønskede at udnytte denne mulighed så længe som muligt, og indtil gravningen af tørvejord og grus eventuelt kom til at omfatte hele ejendommen.

Spørgsmål:

(3) Kan Gormsen modsætte sig, at Dansk Muldjordsfabrik A/S påbegynder gravningen i ejendommens østlige ende?

Svar:

Der er i servituttexten ikke taget stilling til, hvor på ejendommen Dansk Muldjordsfabrik A/S skal begynde at grave. Der er derfor behov for at fortolke servituten, når parterne ikke kan blive enige. Blandt de almindelige principper for servitutfortolkning bør det på den ene side overvejes, at den servitutberettigede (fabrikken) som udgangspunkt er berettiget til selv at vælge, hvor på ejendommen servitutretten skal udøves, når intet er aftalt, og på den anden side inddrages, at fabrikken må udøve gravningsretten således, at udnyttelsen af den tjenende ejendom (Gormsens ejendom) ikke generes unødigt. Dansk Muldjordsfabrik A/S kan således som udgangspunkt frit vælge, hvor den

Kap. II,1.6.

vil begynde at grave. Da en gravning i ejendommens østlige ende imidlertid vil vanskeliggøre Gormsens dyrkning af restejendommen, og da der ikke er oplysninger om, at værdien af gravningsretten reduceres ved at blive påbegyndt i ejendommens modsatte ende, må det antages, at Dansk Muldjordsfabrik A/S må følge Gormsens anvisning om at starte i ejendommens vestlige ende, da dette vil genere Gormsen mindst.

Dansk Muldjordsfabrik A/S var en succesfuld virksomhed. Fra 1995-2003 var salget af plantejord steget betydeligt. Som følge heraf var den årlige afgravning af tørvejord på Gormsens ejendom i 2003 nået op på 1.500 m³. Endvidere havde fabrikken i 2003 accepteret en særlig ordre på levering af 2.500 m³ grus til en entreprenør, der skulle bruge gruset til en større byggeopgave. Dansk Muldjordsfabrik A/S ville grave de 2.500 m³ grus på Gormsens ejendom. Før arbejdet begyndte, orienterede fabrikken Gormsen om, at der – på grund af den større mængde grus – nok ville blive mere støj på ejendommen end normalt. Da Gormsen hørte dette, protesterede han mod gravningen af de 2.500 m³ grus, da han mente, at det stred mod servitutten. Samtidig gjorde han gældende, at Dansk Muldjordsfabrik A/S' gravning af 1.500 m³ var i strid med servitutten og krævede straks mængden reduceret til de oprindelige 1.000 m³ årligt.

Spørgsmål:

(4) Kan Gormsen under en retssag få medhold i sine to påstande?

Svar:

Udgangspunktet er, at ejeren af den tjenende ejendom (Gormsen) ikke skal tåle en forøgelse af servitutbyrden. Dog må han i et vist omfang tåle forudsigelige udvidelser af servitutbyrden. Dansk Muldjordsfabrik A/S' oplysning i 1995 om den forventede årlige gravning, fandt ikke vej til servitutten som en udtrykkelig begrænsning. Derfor kan der ikke heri antages at ligge noget fast bånd på rettens omfang. Da det må anses for forudsigeligt, at Dansk Muldjordsfabrik A/S har succes med sin forretning, og derfor øger sin produktion over nogen tid, må udvidelsen af tørvegravningen fra 1.000 m³ til 1.500 m³ i løbet af en 8-årig periode, formentlig accepteres af Gormsen. Det må indgå i vurderingen, om udvidelsen har et sådant omfang, at det er forudsigeligt for den omhandlede type virksomhed, hvilket opgaven imidlertid ikke giver grundlag for at tage stilling til.

Derimod skal Gormsen næppe acceptere den særlige gravning af 2.500 m³ grus. For det første kan det gøres gældende, at denne gravning direkte strider mod servitutts indhold, idet det ifølge ordlyden er forudsat, at gravningen skal ske med henblik på produktion af plantejord – ikke produktion af byggematerialer. For det andet er der tale om en betydelig forøgelse i forhold til den oprindelige årlige gravning af grus, der næppe har været forudsigelig for Gormsen.

I 2002 havde Dansk Muldjordsfabrik A/S udviklet en ny teknik til gravning af tørvejord. Ved hjælp af denne teknik kunne der graves både i dybden (lodret) og i bredden (vandret). Teknikken muliggjorde, at Dansk Muldjordsfabrik A/S ved at grave fra Gormsens ejendom i tre meters dybde kunne grave vandret ind under naboejendommen, der var ejet af gårdejer Nielsen, og indvinde tørvejord på naboejendommen, uden at dette kunne registreres på jordoverfladen, da det indvundne tørvejord under gravningen blev erstattet af anden jord. Da Nielsen opdagede, hvad der foregik, proteste-

rede han over for Dansk Muldjordsfabrik A/S og krævede straks gravearbejdet under Niensens ejendom bragt til ophør.

Spørgsmål:

(5) Kan gårdejer Nielsen få medhold heri?

Svar:

En grundejers ejendomsret til sin faste jendom må antages at strække sig så langt ned i jorden, som ejeren med rimelighed kan tænkes at udnytte undergrunden, når der tages hensyn til den almindelige udnyttelse og den forventelige udvikling af det område, som ejendommen ligger i, samt til den tekniske udvikling, jf. ovenfor kap. I,1.3.1. Når indvinding af tørvejord er aktuel på Gormsens landbrugsejendom, er det ligeledes nærliggende, at Nielsen vil kunne udvinde tørvejord på sin ejendom. Der er i hvert fald ikke oplysninger om, at den almindelige udnyttelse af ejendomme i området eller den tekniske udvikling skulle være til hinder for det – tværtimod. Som følge heraf må det konstateres, at Dansk Muldjordsfabrik A/S gravning under Niensens ejendom er en krænkelse af Niensens ejendomsret, som Nielsen kan kræve bragt til ophør – om nødvendigt ved dom.

2. Offentligretlig regulering

Som anført i indledningen til kap. II kan offentligretlig regulering af fast ejendom ske på tre måder: 1) direkte ved lov, 2) i henhold til lov og 3) ved planlægning. I de følgende afsnit gennemgås eksempler på alle tre reguleringsformer, idet der fokuseres på planlægningslovens og naturbeskyttelseslovens regler. Hovedvægten lægges på regulering gennem planlovens inddeling af landet i zoner (afsnit 2.1.), reglerne om planlægning (afsnit 2.2.) samt på naturbeskyttelseslovens tre væsentligste reguleringsinstrumenter: Beskyttede naturtyper, beskyttelseslinier og fredning (afsnit 2.3.1.).

2.1. Regulering gennem zoneinddeling

2.1.1. Inddelingsgrundlag og funktion

Ifølge planlovens § 34, stk. 1, er hele landet opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Der er tale om en administrativ inddeling af landet, der anvendes til en overordnet reguleringen af anvendelsen af fast ejendom. Hvis en ejendom er beliggende i en bestemt zone, er den pågældende ejendom *alene i kraft af beliggenheden i zonen* undergivet visse begrænsninger i anvendelsen.

Som et foreløbigt eksempel kan nævnes afsnit. 2.2.1. i Bygningsreglement for småhuse 1998 om mindstegrundstørrelser, omtalt i kap. I,3.1.1. Generelt er minde-

Kap. II,2.1.1.

grundstørrelsen efter disse regler 700 m², mens den i sommerhusområder er 1.200 m². Endvidere er bebyggelsesprocenten for helårsboliger 25 pct., jf. afsnit 2.3. i Bygningsreglement for småhuse 1998, mens den i sommerhusområder er 10 pct. Således er det afgørende for en ejers udstyknings- og bebyggelsesmuligheder, hvilken zone hans ejendom er beliggende i. Eksemplet kan tillige illustrere, at zoneinddelingen ikke *alene* er afgørende for, hvilke begrænsninger en fast ejendom er undergivet. Således kan de nævnte regler om mindstegrundstørrelser og bebyggelsesprocent være tilsidesat ved lokalplan, f.eks. for et konkret sommerhusområde, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 3 og 7 og nedenfor afsnit 2.2.3.1.

Formålet med zoneinddelingen og de bestemmelser, der knytter sig hertil, er først og fremmest at forhindre bymæssig bebyggelse i det åbne land (landzone) og at sikre, at byudvikling foregår i de områder, der gennem myndighedernes planlægning (se afsnit 2.2.) er udlagt til dette formål (byzone). Således værner zoneinddelingen landets areal- og naturressourcer mod bebyggelse, og de sikrer jordbrugerne en vis fortrinsstilling til at udøve deres erhverv i områder, der ikke er udlagt til byudvikling. Endvidere sikrer zoneinddelingen fortsat eksistens af områder til rekreative formål og ferieformål (sommerhusområder) og beskytter disse mod for tæt bebyggelse og for intensiv beboelse.⁶⁶

Af planlovens § 34, stk. 2-4, fremgår det, at zoneinddelingen er foretaget og ændres gennem reglerne om planlægning, jf. afsnit 2.2. De tre zoner er defineret på følgende måde i loven:

- *Byzoner* er, jf. planlovens § 34, stk. 2, områder, der i en *lokalplan* er overført til byzone enten fra landzone eller sommerhusområder, eller som ifølge ældre byudviklingsplaner eller bygnings- og byplanvedtægter er udlagt til bymæssig bebyggelse, byggeområder eller offentlige formål. Den oprindelige udpegning af byzoner er således foregået ved byudviklingsplaner samt bygnings- og byplanvedtægter med hjemmel i den tidligere by- og landzonelov.⁶⁷ Efter gældende ret kan nye byzoner kun udlægges ved lokalplan og ved overførsel af arealer fra landzone eller sommerhusområde.⁶⁸

66. Se afsnit 1.1. i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration samt *Anne Birte Boeck m.fl.* i *Karnov* s. 2488 f, note 319.

67. Se om denne lovs tilblivelse og formål, *Planlovskommentaren* s. 262.

68. Overførsel af et areal til byzone bevirker normalt en betydelig værdistigning for ejendommen. Af skattemæssige årsager påhviler det derfor grundejerne at betale en såkaldt frigørelsesafgift, jf. frigørelsesafgiftslovens § 1.

- *Sommerhusområder* er, jf. planlovens § 34, stk. 3, områder, der i en *lokalplan* er overført til sommerhusområde typisk fra landzone, men eventuelt også fra byzone, samt områder, der i ældre bygnings- eller byplanvedtægter er udlagt til sommerhusbebyggelse. Som for byzone er lokalplan således den eneste nugældende mulighed for udlæg af nye sommerhusområder.
- *Landzone* er, jf. planlovens § 34, stk. 4, områder, der ikke omfattes af stk. 2 og 3, dvs. alle områder, der ikke er enten byzone eller sommerhusområde. Landzone er således en *restgruppe* af arealer, der imidlertid *geografisk* udgør langt den største del af landet. Dermed sikres, at alle ejendomme i landet falder indenfor en zone. Selv om det i praksis er mest almindeligt, at landzone inddrages til byzone eller sommerhusområde, *kan* det forekomme, at der dannes ny landzone. Dette sker ved, at kommunalbestyrelsen beslutter, at tilbageføre arealer fra byzone eller sommerhusområde til landzone, jf. planlovens § 45.⁶⁹

Det er således den nedenfor i afsnit 2.2. omtalte planlægning, der bestemmer landets zoneinddeling. De overordnede retningslinier for inddelingen sker i regionplanen, jf. planlovens § 6, stk. 3, nr. 1. I kommunenplanen udpeges de konkrete arealer, der efter kommunalbestyrelsens opfattelse i fremtiden skal være enten byzone eller sommerhusområde, jf. planlovens § 11, stk. 5, nr. 8, herunder rækkefølgen for forskellige arealers udbygning, jf. § 11, stk. 5, nr. 9. Endelig overførsel af et areal til byzone eller sommerhusområde kan dog kun ske ved vedtagelsen af en lokalplan for de(n) enkelte ejendom(me), jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 1 og stk. 3, samt de ovenfor omtalte § 34, stk. 2 og 3.

2.1.2. Zoneinddelingens retsvirkninger

Retsvirkningerne, af at et areal ligger i en bestemt zone, følger af en række forskellige lovbestemmelser, jf. f.eks. de i kap. I,3.1.1. omtalte regler i Bygningsreglement for småhuse 1998 og planlovens kap. 8 med særregler for sommerhusområder. I dette afsnit fokuseres først og fremmest på de regler om anvendelsen, som følger direkte af *planloven*.

69. Se som eksempel herpå UfR 1996.472 H, der fastslog, at en grundejer ikke havde krav på ekspropriationserstatning for det tab, som han led ved, at hans ejendom ved lokalplan blev overført fra byzone til landzone, hvorved jordens værdi blev ændret fra 150 kr. pr. m² til 2 kr. pr. m².

Kap. II,2.1.2.

Ejendomme beliggende i *byzone* er kun undergivet få regler i planloven alene i kraft af ejendommens zonestatus.⁷⁰ Det er således alene planlovens § 12, stk. 2 og 3, der knytter retsvirkninger til byzonen. Ifølge § 12, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen i byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ikke følger den rækkefølge, som er fastlagt i kommuneplanen i medfør af planlovens § 11, stk. 5, nr. 9, eller i forudsætningerne i § 11, stk. 7-redegørelsen. Kommunalbestyrelsen kan dermed forhindre, at en ejendom udstykkes, og at byggeri påbegyndes, hvis det af kommuneplanen fremgår, at andre ejendomme i kommunen først skal udstykkes og tages i brug til det pågældende formål. Forbud kan dog ikke nedlægges, hvis der *før* kommuneplanens vedtagelse er udarbejdet en detaljeret lokalplan for området, jf. § 12, stk. 2.

I medfør af § 12, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis det strider med bestemmelser i kommuneplanens rammedel fastsat i medfør af planlovens § 11, stk. 5. Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen f.eks. kan forbyde opførelse af bebyggelse til erhvervsmæssige formål i et område, der i kommuneplanen er udlagt til beboelsesområde, jf. § 11, stk. 5, nr. 1. Forbud kan dog ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål eller er omfattet af en lokalplan.⁷¹

Planlovens kap. 8 indeholder visse restriktioner for udnyttelsen af ejendomme beliggende i *sommerhusområder*. Lovens § 39 fastslår således, at der ikke må opføres mere end én bolig på en selvstændigt matrikuleret ejendom beliggende i et sommerhusområde, medmindre der er fastsat andre regler i en lokalplan.

Planlovens § 40 indeholder desuden et forbud mod helårsbeboelse af boliger i sommerhusområde, idet sådanne boliger ikke i perioden fra 1. oktober til 31. marts, må anvendes til overnatning, bortset fra kortvarige ferieophold. § 41 indeholder en særlig undtagelse fra forbudet mod helårsbeboelse for pensionister.

Planlovens kap. 8, der ikke behandles yderligere her, har nær sammenhæng med sommerhusloven, der indeholder begrænsninger i retten til at udleje et sommerhus, herunder erhvervsmæssigt, jf. lovens § 1.⁷² Se endvidere om udlændinges erhvervelse af sommerhuse, kap. I,2.1.1.

Den ovenfor omtalte § 12, stk. 3, i planloven om forbud mod bebyggelse mv. i strid med kommuneplanens rammedel gælder tillige i sommerhusområder.

De mest markante retsvirkninger af zoneinddelingen knytter sig til ejendomme i *landzone*, idet disse er underlagt det såkaldte »landzonebånd«,

70. Den pågældende status som byzone-ejendom har imidlertid også retsvirkninger i forhold til anden lovgivning, f.eks. landbrugslovens § 4, stk. 1, nr. 1.

71. Se nærmere om planlovens § 12 i *Planlovskommentaren* s. 147 ff samt UfR 2002.960 H om forbud mod indretning af en autohandel på en ejendom, der var beliggende i et område, der i kommuneplanen var udlagt til boligformål.

72. Om sommerhuse, se nærmere *Planlovskommentaren* s. 321 ff, *Anne Birte Boeck m.fl. i Karnov* s. 2493, *H. T. Anker i Miljøretten II* s. 207 ff og *A. Vægter Rasmussen* i J 1997 185 ff.

jf. planlovens § 35, hvorefter der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen⁷³ må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse eller ubebyggede arealer. Udgangspunktet er således, at der ikke må foretages ændringer i anvendelsen af ejendomme beliggende i landzone.

Formålet med landzonebåndet, der kan virke som en ganske restriktiv begrænsning, er at beskytte det åbne land mod uønsket bebyggelse, navnlig uden tilknytning til de traditionelle erhverv i landzonen: Landbrug, skovbrug og fiskeri.

Planlovens § 35 har givet anledning til en række fortolkningsspørgsmål. Bl.a. er der i retspraksis flere gange taget stilling til, hvornår der er tale om ny bebyggelse.

Fra praksis kan bl.a. nævnes: *UfR 1975.1023 H*: 56 m² stort drivhus bestående af et stålskelet overtrukket med plastic anset for en bygning efter ældre lovgivning. Der behøver ikke at være tale om hele bygninger, jf. *KFE 1989.97*, hvor et halvtag krævede landzonetilladelse. Også tekniske indretninger kræver tilladelse, jf. *KFE 1983.184* om et 230 m² regnvandsbassin, der udgjorde et forsinkelsesbassin for et rensningsanlæg. Tilladelse var nødvendig. Se også *UfR 1993.547 V*, hvor to containere, der blev anvendt til beboelse henholdsvis opbevaring af værktøj, blev anset for analogt omfattet af bebyggelsesbegrebet, *UfR 1999.1485 H*, hvor 6 lysmaster (7,80 m høje og gravet 1,20 m ned i jorden) til oplysning af en ridebane var omfattet af forbuddet mod bebyggelse i planlovens § 35, stk. 1, *KFE 2000.317*, hvor 2 m høje fuglevolierer med et areal på 60 m² og beklædt med hønsenet og plastic var bebyggelse, samt *UfR 2002.1761 H*, hvor en tennisbane omkranset af et hegn – uanset om den kunne betegnes som en bygning – var en ændring af arealet og dets anvendelse.

Et andet hyppigt forekommende spørgsmål er, hvorvidt *reparation/genopførelse efter hændelig undergang af bygninger*, f.eks. ved storm, brand, dårlig vedligeholdelse, hærværk etc. kræver tilladelse. Udgangspunktet er klart, at tilladelse kræves, da der er tale om en ændring af tilstanden.

Dette fremgår af *UfR 1998.759 V*. Sagen vedrørte en person, der købte sit fødehjem i 1987. På dette tidspunkt var huset – der var fra 1884 – stærkt forfaldent efter at have stået tomt i 10-15 år. Ejeren ønskede at sætte huset i stand til beboelse. Han påbegyndte arbejdet sommeren 1993. I juni 1994 var huset revet helt ned, og der var opført et nyt hus på fundamentet fra det oprindelige hus. Byggearbejdet var så omfattende, at det krævede tilladelse fra landzonemyndigheden efter planlovens §

73. I visse tilfælde efter udtalelse fra regionplanmyndigheden (amtet), jf. planlovens § 35, stk. 4.

Kap. II,2.1.2.

35. Tilladelse blev nægtet, og ejeren kunne ikke opnå dom til genoptagelse af sagen. Se en tilsvarende afgørelse i FOB 1974.179.

Ved *brand* er der dog indført en lempelig tilladelsespraksis, efter at Ombudsmanden i FOB 1974.277 og FOB 1975.448 erklærede sig enig i, at tilladelse til genopførelse af en nedbrændt bygning var nødvendig, men kritiserede, at tilladelse blev nægtet i strid med *ejerens berettigede forventning*. Udgangspunktet er herefter, at tilladelse bør meddeles, medmindre særlige forhold taler imod.⁷⁴ Hvis ejeren ikke har en berettiget forventning om tilladelse til genopførelse, skal tilladelse dog ikke gives, jf. KFE 1989.103, hvor tilladelse til genopførelse af en nedbrændt overflødig landbrugsbygning blev nægtet, da ejeren ikke havde anmeldt ændret anvendelse af bygningen, og derfor ikke havde en berettiget forventning om tilladelse. Et andet eksempel er tilfælde, hvor den nedbrændte bygning ikke har været lovligt opført. Ejendommens ejer kan endvidere fortabe sin mulighed for genopførelse, hvis han ikke anmoder herom inden rimelig tid, hvilket som udgangspunkt vil sige inden 3 år efter branden.⁷⁵

Det anførte gælder tilsvarende ved andre tilfælde af *hændelig* undergang eller væsentlig skade end brand – f.eks. hærværk,⁷⁶ stormskader etc.⁷⁷

Om *ændret anvendelse af bygninger* kan bl.a. nævnes følgende afgørelser:

KFE 1997.189: Et sommerhus, der oprindeligt var opført til og anvendt som helårsbeboelse, blev tilladt anvendt som helårsbolig igen, da der lå andre helårshuse i nærheden. *KFE 1998.223*: Naturklagenævnet stadfæstede et afslag på landzonetilladelse til at etablere behandlingssted for 15 alkoholikere og narkomaner i en tidligere skole, der lå i en mindre landsby med tæt bebyggelse, og som senest havde været anvendt til uddannelse af psykoterapeuter. *UfR 2000.890 H*: Ombygning af tidligere cementstøberi og lager til fritidsbolig, krævede landzonetilladelse. *UfR 2001.1864 H*: Bygning, der havde været anvendt til klubhus kunne ikke uden tilladelse anvendes til kontor/beboelse. *UfR 2000.1313 H*: Anvendelse af en spejderhytte som skovbørnehave krævede landzonetilladelse. Se også *UfR 2002.1761 H* omtalt ovenfor.

Landzonebåndet er ikke uden undtagelser. Dels kan der opnås konkret *tilladelse* til at foretage ændringer,⁷⁸ dels indeholder planlovens §§ 36 og 37 nogle udtrykkelige *undtagelser* fra kravet om tilladelse, der navnlig har betydning for ejendomme, hvorpå der drives landbrug, skovbrug eller fiskeri.

74. Jf. afsnit 1.2.4. i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration, *Planlovskommentaren* s. 278 f og *O. Friis Jensen* i *Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard* s. 159 ff.

75. Jf. afsnit 1.2.4. i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration.

76. Jf. utrykt Vestre Landsretsdom af 9/1 1985 (9. afd. nr. 2350/1982), omtalt af *O. Friis Jensen* i *Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard* s. 161.

77. Se f.eks. KFE 1983.200 om bortskylning af sommerhuse ved stormflod og KFE 2001.334 (MAD 2001.428) om væltede bygningsdele ved en storm.

78. Om dispensationspraksis, se bl.a. de ovennævnte afgørelser.

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 1-13, indeholder en række *undtagelser* til kravet om tilladelse i § 35, stk. 1. Eksempelvis kræver udstykning, der sker efter landbrugslovens § 4, stk. 2, § 8, stk. 4, eller efter jordkøbsloven, ikke tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 1, 2 og 11. Ligeledes kræver visse byggerier, der ikke kræver byggetilladelse efter bygningsreglementerne, heller ikke landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 7 og 8. Det fører for vidt at gennemgå de enkelte undtagelser i detaljer. I det følgende koncentrerer fremstillingen om den praktisk vigtige undtagelse i § 36, stk. 1, nr. 3, som omhandler byggeri, *der er erhvervmæssigt nødvendigt* for ejendommens drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet.⁷⁹

Undtagelsen omfatter både beboelses- og driftsbygninger. For så vidt angår *beboelsesbygninger* må § 36, stk. 1, nr. 9, hvorefter der ikke kræves landzonetilladelse ved til- og ombygning af eksisterende helårshuse så længe bruttoetagearealet ikke overstiger 250 m², betyde, at en beboelsesbygning ikke kan anses for erhvervmæssigt nødvendigt, hvis dens bruttoetageareal overstiger 250 m².⁸⁰ Der er normalt ikke erhvervmæssigt behov for mere end én beboelsesbygning på en landbrugsejendom, jf. KFE 1997.194 (tilladelse til opførelse af en aftægtsbolig ophævet).⁸¹ Der vil dog i medfør af § 36, stk. 1, nr. 12, efter omstændighederne kunne opføres yderligere boliger uden tilladelse, selv om de ikke kan anses for erhvervmæssigt nødvendige efter § 36, stk. 1, nr. 3. Dette er dog kun muligt på landbrugsejendomme med et areal større end 30 ha, og det forudsætter, at den ekstra bolig skal anvendes til en medhjælper eller i forbindelse med et generationsskifte – det vil navnlig sige som aftægtsbolig for ejendommens tidligere ejer. Endvidere skal boligen opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelse, jf. § 36, stk. 2, og herom nedenfor.

For så vidt angår *driftsbygninger* er det en betingelse, at der er tale om

79. Om § 36 i øvrigt, se *Planlovskommentaren* s. 296 ff og *H.T. Anker i Miljøretten II* s. 200 ff, *samme* i TFL 1999. 86 ff og *samme*: Miljøretlig regulering på landbrugsområdet s. 260 ff.

80. Jf. *Planlovskommentaren* s. 300 med henvisning til NKNO 31/1994. Se også KFE 1994.206. I øvrigt bemærkes, at beboelsesbygningen på en landbrugsejendom efter landbrugslovens § 7, stk. 1, normalt skal have et boligareal på mindst 120 m², jf. § 17, stk. 2, nr. 1, i cirk. nr. 26 af 22/2 2000 om landbrugsloven.

81. Kendelsen er afsagt før ikrafttrædelsen af § 36, stk. 1, nr. 12, der omtales straks nedenfor.

Kap. II,2.1.2.

bygninger, som tjener et *jordbrugsmæssigt formål*.⁸² Betingelsen skal ses i sammenhæng med landbrugslovens §§ 7, 7 a og 7 b. Landbrugsloven sonderer implicit mellem bygninger til jordbrugsmæssige formål og bygninger til ikke-jordbrugsmæssige formål. Bygninger til jordbrugsmæssige formål kan som hovedregel opføres efter landbrugslovens § 7, stk. 2, uden dispensation efter § 7, stk. 6, idet disse bygninger normalt anses for nødvendige for ejendommens drift.⁸³ Opførelse af bygninger til ikke-jordbrugsmæssige formål som f.eks. rideskole, dyrepension, dyreklinik, turisme, (mindre) håndværk eller industri kan efter landbrugsloven ske, hvis det ikke er til hinder for en forsvarlig drift af ejendommen.⁸⁴ Det samme gælder for bygningsanlæg, der går ud over bedriftens egen produktion, f.eks. anlæg til oplagring, behandling eller forarbejdning af korn, foderstoffer, halm, husdyrgødning m.v. fra flere ejendomme.

Denne sondring kan tillige bruges som *retningslinie* i relation til planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, således at bygninger til jordbrugsmæssige formål i landbrugslovens betydning *normalt* anses for erhvervsmæssigt nødvendige i forhold til planloven, mens bygninger til ikke-jordbrugsmæssige formål altid forudsætter landzonetilladelse.⁸⁵ Det er dog ikke i ethvert tilfælde givet, at en bygning, der ikke kræver tilladelse efter landbrugsloven, heller ikke kræver landzonetilladelse.

Se f.eks. *UfR 1987.449 H*, der omfattede opførelse af 3 kvæghaller og en fodercentral på sammenlagt 4.000 m² samt 8 siloer på en ejendom på 78 ha, der hidtil havde været drevet som hundepension og -kennel. Anlægget havde en kapacitet på 1.800 slagtekvæg om året og omfattede staldplads til 900 dyr. Landbrugsministeriet fandt, at byggeriet ikke krævede tilladelse efter landbrugslovens § 7. Landzonemyndigheden fandt derimod, at landzonetilladelse var nødvendig, samt at denne ikke kunne gives. Heri fik landzonemyndigheden medhold af Højesterets flertal (4 mod 3), der fastslog, at de påtænkte bygninger gik langt ud over det sædvanlige til drift af en ejendom af den aktuelle størrelse, hvorfor der var hjemmel til at nægte tilladelse til opførelsen.

Se også *NKNO nr. 30/1994* om etablering af en svinefarm på en 43 ha stor landbrugsejendom, hvor der i forvejen var bygninger på i alt 4.150 m². Udvidelsen skulle ske i to etaper. Første etape gav mulighed for at producere 8.000 slagtesvin pr. år og anden etape 16.000 slagtesvin pr. år. Jordbrugsdirektoratet fandt, at begge etaper var i overensstemmelse med landbrugsloven (2. etape dog under visse betingelser). Na-

82. Jf. *Planlovskommentaren* s. 301 f.

83. Jf. § 17, stk. 4 i cirk. nr. 26 af 22/2 2000 og *Jordlovgivning* s. 237 og 238.

84. Jf. § 17, stk 5, jf. stk. 3, i cirk. nr. 26 af 22/2 2000.

85. Jf. *Anne Birte Boeck m.fl. i Karnov* s. 2491, note 342, *Jordlovgivning* s. 239 og *Planlovskommentaren* s. 302. Se også Rapport fra arbejdsgruppen om landbruget i planlægningen, Strukturdirektoratet, 1996, side 126 f.

turklagenævnet fandt derimod, at landzonetilladelse var krævet til begge etaper, da byggeriet på grund af dets omfang ikke var erhvervmæssigt nødvendigt for driften af ejendommen.

At der ikke er tale om en endelig afstandtagen fra landbrugslovens retningslinier, men snarere om, at kommunalbestyrelsen ikke er bundet af landbrugsloven ved administrationen af planloven, fremgår bl.a. af den senere *KFE 1997.95* om opførelse af to staldbygninger på i alt 3.500 m² og en gyllebeholder på 3.000 m³. Naturklagenævnet fandt, at det ansøgte opfyldte landbrugslovens krav, samt at byggeriet ikke var usædvanligt for en landbrugsejendom af den omhandlede størrelse (50 ha), hvorfor landzonetilladelse ikke var nødvendig.⁸⁶

Hvis byggeriet skal anvendes til en virksomhed, der har *industriel karakter* mere end karakter af almindeligt (intensivt) landbrug, kræves landzonetilladelse.

Se således *KFE 1992.173*, hvor etablering af et saltvandsdambrug på 9.000 m² med en årlig produktion af ca. 500 ton ørreder ikke var erhvervmæssigt nødvendigt for en mindre landbrugsejendom. (Etableringen var ikke i strid med landbrugsloven. Se om denne problemstilling ovenfor). Se også forudsætningsvis *KFE 1993.67*, hvor en svinstald til 33.000 svin pr. år ikke blev anset for industri, men heller ikke for erhvervmæssigt nødvendigt.

Et eksempel på byggeri, der ret klart ikke var erhvervmæssigt nødvendigt, er *UFR 2001.1677 H* (TfL 2001.129 H) om tilbygning af et »drivhus« til en landbrugsejendom. Bygningen havde i realiteten karakter af et overdækket svømmebassin og krævede derfor landzonetilladelse.

Muligheden for opførelse af byggeri uden tilladelse omfatter også anlæg til husdyrproduktion, der efter bilag 1, pkt. 17 i samlebekendtgørelsen er VVM-pligtige.⁸⁷ Byggeriet må imidlertid ikke påbegyndes uden regionplanmyndighedens (amtets) tilladelse, jf. planlovens § 6 c, stk. 3, og samlebekendtgørelsens § 8.

Af ordlyden af § 36, stk. 1, nr. 3: »pågældende ejendom« fremgår, at *byggeri, der har tilknytning til flere ejendomme* – f.eks. gylletanke til opbevaring af husdyrgødning fra flere ejendomme – og byggeri, der vedrører en anden ejendom end den, som ønskes bebygget – f.eks. hvis en forpagter (lejer), der opfører byggeri på den forpagtede del af en ejen-

86. Se tilsvarende NKNO nr. 126/1996, KFE 1997.192, TfL 2002.305 og *H. T. Anker* i TfL 1999.87 og *samme* i *Miljøretten II* s. 203. Om den tidligere praksis, se *H. T. Anker: Miljøretlig regulering på landbrugsområdet* s. 263 ff.

87. Det vil som udgangspunkt sige husdyrproduktionsanlæg, der har en kapacitet på mere end 250 dyreenheder, jf. nærmere bilag 1, pkt. 17 i bkg. nr. 428 af 2/6 1999 som ændret ved bkg. nr. 605 af 15. juli 2002 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelsen).

Kap. II,2.1.2.

dom til brug for sin egen ejendom – kræver landzonetilladelse.⁸⁸ En forpagter, der forpagter *hele ejendommen*, kan derimod opføre erhvervmæssigt nødvendigt byggeri på den forpagtede ejendom uden tilladelse.⁸⁹

Se f.eks. *KFE 1990.223* om et slamdepot, hvorfra der skulle ske udspredning på flere ejendomme, hvorfor landzonetilladelse var krævet, samt *KFE 1998.157*, hvorefter et produktionsfællesskab mellem tre ejendomme ikke kunne anses som én landbrugs-ejendom, hvorfor byggeriet skulle bedømmes i forhold til den ejendom, hvorpå det skulle opføres. I forhold til denne ejendom var byggeriet erhvervmæssigt nødvendigt. Se også *MAD 2001.1078*, hvor en halmlade, der skulle bruges til oplagring af opkøbt halm med henblik på videresalg, ikke var erhvervmæssigt nødvendig for den pågældende ejendoms drift.

I vurderingen af, om et byggeri er erhvervmæssigt nødvendigt, indgår bl.a. om det har et rimeligt omfang i forhold til ejendommens størrelse, jf. f.eks. *UfR 1987.449 H* omtalt ovenfor. Det er i dag meget almindeligt, at store dele af en landbrugsbedrift består af tilforpagtet jord, mens jordbrugeren selv kun ejer et mindre areal. Det er derfor antaget, at tilforpagtede arealer også kan tillægges betydning ved vurdering af, om byggeri er erhvervmæssigt nødvendigt.⁹⁰ Der kan dog kun tages hensyn til forpagtede arealer, hvis der er tale om forpagtningskontrakter af en vis varighed.

Se således *KFE 1998.146*, hvor en halmlade på 1.000 m² ikke var erhvervmæssigt nødvendig på en ejendom på 23 ha, hvor der i forvejen var bygninger på 2.149 m². Der blev ikke taget hensyn til tilforpagtede arealer på 107 ha, da forpagtningsaftalerne kun var indgået for 3-5 år.

Rækkevidden af undtagelsen om erhvervmæssigt nødvendigt byggeri begrænses af planlovens § 36, stk. 2, hvorefter byggeriet alligevel kræver tilladelse med hensyn til beliggenhed og udformning efter § 35, stk. 1, hvis det opføres *uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer*. Formålet med bestemmelsen er, at nødvendig bebyggelse i det åbne land ikke spredes unødigt. Desuden begrænser bestemmelsen trafik mellem landbrugsejendommers bygninger. Hvis ejendommens bygninger ikke ligger samlet, må de »hidtidige bebyggelsesarealer« forstås

88. Jf. *Planlovskommentaren* s. 304.

89. Se således *Planlovskommentaren* s. 299.

90. Jf. *Planlovskommentaren* s. 299.

som de arealer, hvorpå hovedparten af ejendommens driftsbygninger ligger, eller det areal, hvorpå stuehuset ligger.⁹¹ Formentlig kan ejeren selv vælge, om han vil opføre nybyggeriet i tilknytning til stuehuset eller til hovedparten af driftsbygningerne.

I planlovens § 35, stk. 1, samt i § 36, stk. 1, nr. 3 og stk. 2, anvendes forskellige betegnelser for byggeriet. Højesteret har imidlertid i *UfR 2000.2412 H* fastslået, at »bygninger« i § 36, stk. 2, skal forstås i overensstemmelse med ordene »bebyggelse« i § 35, stk. 1, og »byggeri« i § 36, stk. 1, nr. 3, samt at det omfattede byggeri er »...egentlige bygninger og sådanne anlæg, som under hensyn til beskyttelse af de landskabelige værdier må sidestilles med egentlige bygninger...«. I sagen betød denne fortolkning, at en gyllebeholder, der var erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, tillige var omfattet af § 36, stk. 2. Beholderens opførelse krævede derfor tilladelse, da den ikke var opført i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, men ca. 200 m fra disse. Af dommen følger således, at de nævnte bestemmelser ikke finder anvendelse på indretninger, der ikke kan sidestilles med bygninger. Se f.eks. *KFE 1998.235* om etablering af en 1.150 m² læsseplads til juletræer bestående af en kørefast bund af sten og murbrokker afrettet med stabilgrus. Naturklagenævnet fandt, at pladsen var erhvervsmæssigt nødvendig efter § 35, stk. 1, nr. 3, men ikke var omfattet af § 36, stk. 2, da pladsen ikke var bebyggelse. Nævnet fandt derfor, at pladsen kunne etableres uden tilladelse. Naturklagenævnets fortolkning af § 36, stk. 2, er korrekt, men afgørelsen konklusion i øvrigt kan ikke opretholdes efter *UfR 2000.2412 H*, hvorefter bebyggelsesbegrebet i § 36, stk. 1, nr. 3 og stk. 2, er identisk. Når læssepladsen ikke er bebyggelse, er den *heller ikke* omfattet af undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 3. Efter gældende ret ville pladsen derfor ikke kunne etableres uden tilladelse, da man må falde tilbage på hovedreglen i planlovens § 35, stk. 1, når undtagelserne i § 36 ikke finder anvendelse.

Ved opførelse af *beboelsesbygninger* er der som hovedregel tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, hvis afstanden ikke overstiger ca. 20 m.⁹² Tilknytningen beror dog ikke på afstanden alene, men på en samlet vurdering, hvori bl.a. indgår terrænforhold, landskabet i øvrigt – herunder eksisterende beplantning – og den naturlige oplevelse af, hvad der er tilknytning til hidtidig bebyggelse.⁹³

Se således *KFE 2001.138* (MAD 2000.1090), hvor opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom 18-20 m fra et eksisterende udhus og 30 m fra den eksisterende beboelsesbygning ikke var i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarea-

91. Jf. afsnit 1.3.2. i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration og *Planlovskommentaren* s. 312.

92. Jf. afsnit 1.3.2. i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration og *Planlovskommentaren* s. 312.

93. Se afsnit 1.3.2. i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration.

Kap. II,2.1.2.

ler, idet der tillige blev lagt vægt på, at det nye stuehus skulle placeres på en bakke 4-5 m højere end det eksisterende stuehus. Se tilsvarende *MAD 2001.745*, hvor afstanden dog var ca. 150 m fra de eksisterende bygninger.

For *driftsbygninger* opstiller vejledningen om planloven ikke en tilsvarende afstandsregel, hvorfor der også her må foretages en konkret afvejning ud fra driftsmæssige og miljømæssige forhold og hensynet til, at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed.

Som nogle eksempler fra nyere praksis kan nævnes: I *KFE 1998.205* krævedes landzonetilladelse til placering af en erhvervmæssigt nødvendig gyllebeholder på en landbrugsejendom ca. 30 m fra ejendommens øvrige bebyggelse, men på den anden side af en privat fællesvej. *KFE 1998.130* vedrørte opførelse af 6 minkhaller på 1.400 m² ca. 35 m fra en staklade/læskur på 74 m². Ejendommens øvrige driftsbygninger var beliggende ca. 600 m væk. Naturklagenævnet lagde vægt på, at minkhallerne ikke var beliggende i tilknytning til hovedparten af ejendommens bygninger. Da der var mulighed for alternativ placering på grunden, gav nævnet afslag på dispensation efter § 35, stk. 1. *KFE 1997.192*: 4 fritliggende svinestalde med en indbyrdes afstand på 34 m samt en gyllebeholder på 4.000 m³ var erhvervmæssigt nødvendige, men krævede tilladelse på grund af manglende tilknytning til eksisterende bebyggelse. Se endvidere *UfR 2000.2412 H* om opførelse af en gyllebeholder på 2.000 m³ ca. 200 m fra ejendommens øvrige bygninger, hvilket krævede tilladelse. Sagen er refereret ovenfor. Se tilsvarende *KFE 2000.348* om en gyllebeholder 100 m fra øvrige bygninger.

For de *aftægtsboliger og medhjælperboliger*, som uden tilladelse kan opføres med hjemmel i planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, gælder også et krav om tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelse, jf. § 36, stk. 2. Der er ikke for disse boliger fastsat en vejledende afstand fra eksisterende bebyggelse, men det er miljøministeriets opfattelse, at et ønske om en større afstand end 20 m bør tillægges særlig vægt, således at ansøgningen bør imødekommes, medmindre ganske særlige forhold taler imod.⁹⁴

Planlovens § 36, stk. 2, gælder *ikke for små bebyggelser*, som læskure og lignende små og primitive bygninger. Disse kan opføres uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvis de er erhvervmæssigt nødvendige. Der gælder således en *bagatelgrænse*.

94. Jf. afsnit 1.3.2. i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration. Miljøministerens bemærkninger under Folketingets forhandlinger ved 3. behandlingen den 31/5 2002 af lov nr. 383 af 6/6 2002, der indsatte § 36, stk. 1, nr. 12, om en vejledende afstand på 50-70 m har således ikke fundet vej til vejledningen.

I KFE 1999.124 fandtes tre flytbare rundbuehaller, der målte 5 gange 6 m og var 3 m høje, beklædt med bølgeplader af stål, og skulle benyttes til fritgående kvæg, størrelsesmæssigt at gå ud over bagatelgrænsen. Da de skulle placeres uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, krævedes landzonetilladelse. Naturklagenævnet gav – i modsætning til amtet – tilladelsen, da placeringen ville belaste naboerne mindst muligt med lugtgener fra dyrene, og da placeringen var den mest hensigtsmæssige for en drift med fritgående kvier.

For så vidt angår *gyllebeholdere* gælder særlige regler i § 36, stk. 2, 2. og 3. pkt. om placering og afskærmende beplantning.

Endelig skal nævnes undtagelsen til landzonebåndet i planlovens § 36, stk. 1, nr. 5, hvorefter udstykning, byggeri eller ændret anvendelse kan ske i det omfang, det er bestemt i en fredning⁹⁵ eller *udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan*. Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen ved anvendelse af planlovens procedure for tilvejebringelse af en lokalplan, kan fravige landzonebåndet, jf. planlovens § 15, stk. 4. Lokalplaner, der indeholder bestemmelser om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, kaldes for »*bonuslokalplaner*«, idet de har den »bonusvirkning«, at der ikke efterfølgende skal søges om landzonetilladelse for at realisere lokalplanens formål. Lovens udtrykkelighedskrav indebærer, at lokalplanen udtrykkeligt skal angive, hvilke landzonetilladelser der erstattes af planen, samt at det pågældende byggearbejde m.v. skal være beskrevet så præcist, at oplysningerne ville kunne danne grundlag for en landzonetilladelse.⁹⁶ Er foranstaltningen ikke angivet, eller er angivelsen ikke tilstrækkelig præcis, kræves – som normalt – tilladelse efter § 35, stk. 1.

2.2. Regulering gennem planlægning

Den i afsnit 2.1. beskrevne regulering ved zoneinddeling har en generel og overordnet karakter, idet den omfatter en meget stor gruppe af ejendomme og angiver nogle almindelige regler for deres udnyttelse. Lovgivningen hjemler imidlertid også mulighed for en langt mere detaljeret offentligretlig regulering på ejendomsniveau. Denne regulering kan ske ved *planlægning*, jf. navnlig planlovens kap. 2-6. Planerne tilvejebringes fortrinsvis af de decentrale (amts)kommunale myndigheder efter høring af borgerne, og de indeholder rammerne for arealanvendelsen inden for

95. Se herom afsnit 2.3.1.3. og kap. IV,1.1.2.1. Om »bonusfredning«, se nbl. § 38, stk. 6.

96. Jf. afsnit 1.3.1. ad § 36, stk. 1, nr. 5, i vejl. af 16/10 2002 om landzoneadministration samt *Planlovskommentaren* s. 192 og 306.

Kap. II,2.2.

amter og kommuner. Planerne fastlægger de overordnede rammer for, hvilke arealer der skal anvendes til hvilke formål, og eventuelt i hvilken rækkefølge, anvendelsen skal ske. Planlægningen er således udtryk for, at arealanvendelsen som udgangspunkt reguleres ved »rammestyring« i modsætning til enkeltsagsbehandling, hvor hvert projekt principielt behandles hver for sig uden overordnet planlægning.

Alle ejendomme i Danmark er i princippet omfattet af planer, idet der er udarbejdet en regionplan for hvert amt og en kommuneplan for hver kommune. Endvidere er der for visse områder udarbejdet lokalplaner og – mere sjældent – landsplandirektiver. Der er dog meget stor forskel på detaljeringsgraden af reguleringen fra ejendom til ejendom.

Som udgangspunkt er planerne alene bindende for de (amts)kommunale myndigheder, men ikke for den enkelte borger. *Lokalplaner er dog bindende for den enkelte grundejer, hvis ejendom omfattes af planen.* Se afsnit 2.2.2. om den bindende virkning. Dette harmonerer med, at lokalplaner kan indeholde en langt mere detaljeret regulering af anvendelsen, end rammebestemmelserne i region- og kommuneplaner.

Ifølge planlovens formålsbestemmelse, jf. § 1, stk. 1, skal loven sikre, at den samlede planlægning forener de forskelligartede samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen (bebyggelse kontra åbent land, erhvervs- kontra boligbyggeri, intensivt landbrug kontra drikkevandsinteresser og vandmiljø etc. etc.). og medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Kort sagt skal planlægningen sikre, at udviklingen af sammenfundet sker efter nogenlunde gennemtænkte ideer, der både er hensigtsmæssige for samfundets langsigtede udvikling, og som værner om de givne naturressourcer, samtidigt med at den enkelte grundejers interesse i at udnytte sin ejendom tilgodeses. Planlægningen sikrer, at udviklingen ikke sker på et tilfældigt grundlag og ud fra enkeltpersoners interesser alene.

Borgerne inddrages i planlægningsprocessen, idet planloven foreskriver en pligt til at høre borgerne. Når et amtsråd eller en kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til en region-, kommune- eller lokalplan, skal forslaget offentliggøres, jf. § 24, stk. 1, med angivelse af, at der er en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod forslaget, jf. § 24, stk. 3. De indkomne høringssvar *kan* resultere i, at der foretages ændringer i planforslaget inden vedtagelsen, men amtsrådet henholdsvis kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til det. Der er således ingen retlig forpligtelse til at følge selv omfattende indsigelser mod et planforslag. Borgere, hvis ind-

sigelser ikke bliver hørt, har alene et politisk sanktionsmiddel, når de næste gang skal vælge medlemmer til amtsråd eller kommunalbetyrelser.

2.2.1. Plansystem og planhierarki

Plansystemet (dvs. relationerne mellem de forskellige planer og myndighederne, der udarbejder dem) er opbygget hierarkisk både for så vidt angår planernes indbyrdes forhold og i et vist omfang for så vidt angår de planlæggende myndigheder. Planhierarkiet kan angives således:

Planhierarkiet		
Niveau	Planlæggende myndighed	Planer udarbejdet af myndigheden
1)	Miljøministeren	Landsplandirektiver, jf. planlovens kap. 2
2)	Amtskommunerne	Regionplaner, jf. planlovens kap. 3
3)	Kommunerne	a) Kommuneplaner, jf. planlovens kap. 4 b) Lokalplaner, jf. planlovens kap. 5

Hierarkiet mellem de enkelte planer er opbygget således, at en trinlavere plan (f.eks. en kommuneplan) ikke må stride mod indholdet af en trindhøjere plan (f.eks. regionplanen) for det pågældende område.

Det højeste trin i hierarkiet er *landsplandirektiver* udarbejdet af miljøministeren i medfør af planlovens § 3, stk. 1, der bemyndiger ministeren til at fastsætte regler for indholdet af den planlægning, der sker i medfør af loven. Disse regler kan ministeren i medfør af § 3, stk. 2, give retsvirkning som regionplaner. Reglerne fastsat i medfør af § 3, stk. 1, kaldes noget misvisende for landsplaner eller landsplandirektiver, selv om de hidtil udstedte regler (planer) langt fra angiver retningslinier for planlægningen i hele landet. Tværtimod har den hidtidige landsplanlægning typisk haft karakter af regeludstedelse vedrørende meget konkrete projekter og et begrænset antal ejendomme.

Et eksempel på et mere generelt landsplandirektiv er cirk. nr. 132 af 15/7 1998 om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder. Direktivet pålagde alle amter at tilvejebringe et regionplantillæg, som udpeger de pågældende arealer. Endvidere kan nævnes cirk. nr. 100 af 10/6 1999 om planlægning for landzonetilladelse til opstilling af vindmøller.

Regionplaner må ikke stride mod regler eller beslutninger fastsat af ministeren i medfør af § 3 (landsplandirektiver), jf. planlovens § 6, stk. 2. Regionplanerne skal indeholde retningslinier for de i § 6, stk. 3, nr.

Kap. II,2.2.1.

1-14, nævnte forhold, der bl.a. omfatter arealudlæg til byzone og sommerhusområde, beliggenhed af større tekniske anlæg og vejanlæg mv., udpegning af arealer til forskellige formål, f.eks. værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, fuglebeskyttelsesområder, arealer, der kan genoprettes som vådområder, vandindvindingsområder m.v. Opregningen af mulige retningslinier er ikke udtømmende, jf. § 6, stk. 5.

I medfør af planlovens § 11, stk. 2, må *kommuneplanen* for en kommune ikke stride mod regionplanlægningen for det amt, som kommunen er beliggende i, eller mod landsplandirektiver, jf. § 3. Kommuneplanen skal fastlægge hovedstrukturen for kommunen. Herved forstås de overordnede mål for udvikling og arealanvendelse i kommunen, herunder udbygning med boliger og arbejdspladser, trafikbetjening, serviceforsyning og rekreative områder, jf. § 11, stk. 4. Endvidere skal kommuneplanen fastlægge rammerne for indholdet af lokalplaner på de i § 11, stk. 5, nr. 1-9, nævnte områder. Når loven angiver, at det er »rammerne«, som skal angives, betyder det, at kommuneplanen skal have et *oversigtligt præg*. Dog må bestemmelserne være så klare, at det er muligt at vurdere, om en senere lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammedel eller ej, jf. § 13, stk. 1, 2. pkt.

En *lokalplan* må, jf. planlovens § 13, stk. 1, 2. pkt., hverken stride mod kommuneplanen, mod regionplanen for den kommune henholdsvis det amt, som de af lokalplanen omfattede ejendomme er beliggende i, eller mod landsplandirektiver, jf. § 3. Se nærmere om lokalplaner i afsnit 2.2.3.

De beskrevne regler om planernes hierarki bevirker, at de planlæggende myndigheder gennem deres planlægning udstikker nogle rammer for de trinlavere myndigheders planlægning, idet myndighederne er bundet af retningslinierne (rammerne) i de trindhøjere planer. Dermed er der også en vis hierarkisk inddeling af myndighederne, hvilket understreges af miljøministerens samt amtsrådenes muligheder for at nedlægge *veto mod trinlavere planer*, der strider mod myndighedens/ministerens egen planlægning, jf. planlovens § 29, samt af ministerens mulighed for at overtage planlægningen i amterne/kommunerne, jf. planlovens § 3, stk. 4 (*ministerens call-in-beføjelse*). Der er dog ikke tale om et traditionelt over-/underordningsforhold mellem de planlæggende myndigheder.

2.2.2. Planernes retsvirkning for borgerne

Udgangspunktet er, at de forskellige planer ikke er bindende for borgerne, men alene for de myndigheder, der har udstedt planerne, og dermed er

forpligtet til at virke for disses realisering, *og for de myndigheder, der udarbejder trinlavere planer*, som ikke må stride mod de overordnede planer. Eksempelvis er regionplaner bindende for kommunalbestyrelserne ved deres kommunale planlægning, jf. planlovens § 11, stk. 2. Selv om planerne ikke er direkte bindende for borgerne, har de dog indirekte betydning for borgere, der søger om tilladelse til et konkret projekt, idet retningslinierne i planerne kan give en idé om, i hvilket omfang dispensation kan opnås. Dette følger af, at planmyndighederne er forpligtet til at virke for gennemførelsen af egne planer, jf. planlovens § 9 og § 12, stk. 1. Når planmyndighederne skal behandle konkrete ansøgninger, er de derfor forpligtet til ikke at give dispensationer, der strider mod planlægningen.⁹⁷

Endvidere gælder der visse undtagelser til udgangspunktet om, at planer ikke har bindende virkning over for borgerne. Således kan *landsplandirektiver* tillægges retsvirkning som kommune- og lokalplaner i medfør af § 3, stk. 2, idet direktiverne kan bestemme, at et bygge- og anlægsarbejde kan iværksættes uden disse kommunale planer. Et landsplandirektiv med denne virkning, har tillige retsvirkning for den enkelte borger, svarende til retsvirkningerne af en lokalplan, jf. herom afsnit 2.2.3.1.

Endnu en undtagelse er *regionplanretningslinier vedrørende større enkeltanlæg*, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad, jf. § 6, stk. 3, nr. 4, jf. § 6 c. Etableringen af sådanne anlæg må ikke påbegyndes, før der er tilvejebragt retningslinier om beliggenhed og udformning samt en VVM-vurdering. *Disse regler er bindende for den enkelte grundejer.*⁹⁸ At VVM-reglerne bryder med planlovens princip om, at regionplaner ikke binder borgerne direkte, skyldes, at kravet om VVM-vurdering følger af VVM-direktivet (Rdir 85/337 som ændret ved Rdir 97/11), der er direkte bindende for borgerne.

Endelig gælder den meget vigtige undtagelse, at *lokalplaner er bindende for borgerne*, jf. planlovens § 18 og nedenfor afsnit 2.2.3.1., der således må efterleve planernes indhold ved udnyttelsen af deres faste ejendomme.

En bestemmelse i en lokalplan, f.eks. om at der i et område kun må opføres boligbyggeri, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, er således bindende for grundejerne for tiden

97. Jf. *Planlovskommentaren* s. 82, 125 f og 148 f.

98. Jf. FT 1998-99, tillæg A, s. 3183. Om VVM-reglerne, se også kap. III,2.2.

Kap. II,2.2.2.

efter den vedtagne lokalplans offentliggørelse, således at grundejerne i området ikke kan opføre industribyggeri på ejendommene. Derimod er grundejerne ikke forpligtet til at efterleve en bestemmelse i en regionplan om, at et bestemt område udpeges som skovrejsningsområde, jf. planlovens § 6, stk. 3, nr. 7. Grundejerne i området kan derfor også efter regionplanens offentliggørelse anvende deres ejendomme på en måde, der udelukker skovrejsning, medmindre regionplanens retningslinier er udmøntet i en lokalplan, eller den konkrete anvendelse kræver landzonetilladelse.

Som følge af lokalplanernes bindende retsvirkning over for borgerne, har disse planer størst betydning for grundejernes muligheder for at udnytte deres faste ejendomme. Derfor behandles alene lokalplaner i det følgende.

2.2.3. Lokalplanlægning

2.2.3.1. Lokalplaners indhold, formål og retsvirkninger

I medfør af planlovens § 13, stk. 1, har enhver kommunalbestyrelse ret til at tilvejebringe en lokalplan for et område eller for enkelte ejendomme, inden for rammerne af kommuneplan, regionplan og landsplan-direktiver. § 13, stk. 1, lovfæster således kommunernes ret til at foretage en nærmere planlægning for forskellige områders anvendelse. De områder, som kan reguleres ved lokalplan, afgrænses *udtømmende* af § 15, stk. 2. Følgende 20 forhold kan ifølge bestemmelsen reguleres i en lokalplan:

- 1) overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter,
- 2) områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,
- 3) ejendommens størrelse og afgrænsning,
- 4) vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne,
- 5) beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning,
- 6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
- 7) bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af bolig-tætheden,
- 8) anvendelse af de enkelte bygninger,
- 9) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt samt belysning af veje og andre færdselsarealer,
- 10) bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der indrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse,
- 11) tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,

Kap. II, 2.2.3.1.

- 12) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,
- 13) oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,
- 14) bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres,
- 15) friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom,
- 16) ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af § 18, (se herom nedenfor afsnit 2.2.3.3.)
- 17) sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse,
- 18) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
- 19) forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at sådanne arbejder kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse eller efter krav fra en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen og
- 20) oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsrets-kontrakter og haveafståelser.

At § 15, stk. 2, er udtømmende, bevirker, at *lokalplanbestemmelser om andre forhold ikke er lovlige*, og derfor ikke skal efterleves af de berørte borgere.

Se til sammenligning KFE 1999.132, hvor en kommune som vilkår for en dispensation fra lokalplanen til at indrette en hidtil uudnyttet tagetage til hobbyrum fastsatte, at rummene kun måtte benyttes til kortvarige ophold og ikke til natophold. Vilkåret var ikke lovligt, da planloven ikke hjemler mulighed for at begrænse anvendelse af de enkelte beboelsesrum i en bolig til bestemte beboelsesformål. Se således planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, der kun muliggør regulering af de enkelte *bygningers* anvendelse.

Foruden de nævnte bestemmelser om anvendelsen af ejendommene skal lokalplanen være ledsaget af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommunepåbudsplanen og øvrig planlægning for området, samt om planens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 16.

Hvis en ejendom ikke er omfattet af nogen lokalplan, kan et konkret bygge- og anlægsprojekt, en udstykning eller lignende principielt påbe-

Kap. II, 2.2.3.1.

gyndes uden tilvejebringelse af en lokalplan for området, idet grundejeren naturligvis ikke er bundet af en plan, som endnu ikke er tilvejebragt. Imidlertid kan et *mere omfattende byggeri eller en større udstykning* være skadelig eller ligefrem ødelæggende for kommunens planer for udviklingen i det pågældende område. Endvidere kan byggeriet m.v. have væsentlig betydning for andre grundejere i området på grund af støjgener, begrænset udsyn, øget trafik i området etc. For at sikre, at kommunen vurderer de planlægningsmæssige konsekvenser af større byggerier m.v. og for at sikre, at berørte naboer m.v. får mulighed for at fremføre eventuelle indsigelser, foreskriver planlovens § 13, stk. 2, i visse tilfælde en *pligt for kommunalbestyrelsen til at udarbejde lokalplan*, før byggeriet m.v. påbegyndes. Pligten indebærer naturligvis ikke, at lokalplanen nødvendigvis *skal* vedtages med et indhold, der muliggør projektet. Hvis kommunalbestyrelsen – f.eks. på grund af naboernes indsigelser – ikke ønsker at fremme projektet, kan den vedtage en lokalplan, der udlægger området til et andet formål, og herved forhindre byggeriet. Se nærmere om lokalplanpligten, nedenfor afsnit 2.2.3.2.

Lokalplaner omfatter ofte et område af en vis størrelse og flere ejendomme i området. Der er imidlertid intet til hinder for at vedtage en lokalplan, der alene omfatter én ejendom, forudsat at lokalplanen har den nødvendige planlægningsmæssige begrundelse, dvs. varetager planlovens formål, jf. ovenfor afsnit 2.2. om lovens § 1. Eksempelvis kan det være nødvendigt at vedtage en lokalplan for en enkelt (større) ejendom, hvis ejeren af denne ønsker at opføre et større erhvervsbyggeri på ejendommen, der er beliggende i et område, der i øvrigt er bebygget med parcelhuse. Hvis kommunen – selv om den endnu ikke har udarbejdet lokalplan – ønsker at udlægge hele området til boligformål, kan den hindre erhvervsbyggeriet ved at udarbejde en lokalplan for ejendommen, der udlægger den til boligformål.

I modsætning til udgangspunktet for de øvrige planer, er lokalplaner – som nævnt i afsnit 2.2.2. – *bindende for borgerne*, dvs. for ejere af ejendomme omfattet af lokalplanen. Dette følger af planlovens § 18, der fastslår, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af planen efter § 30. Efter offentliggørelsen er lokalplanen således bindende. I medfør af § 31, stk. 2, skal lokalplanen tillige *tinglyses* på de af planen omfattede ejendomme. Som følge af § 18, der knytter retsvirk-

ningerne til offentliggørelsen, er tinglysningen imidlertid alene en ordensforskrift.⁹⁹

Af ordene »må der ikke etableres« i § 18 følger, at lokalplanen ikke pålægger grundejerne nogen handlepligt. *En hidtidig lovlig anvendelse af ejendommen, som strider mod den nye lokalplan, kan således fortsætte uændret.* Lokalplanens retsvirkninger vedrører således *alene fremtidige dispositioner*, der ikke må stride mod planen. Dette har væsentlig betydning for, at lokalplanlægningen er en erstatningsfri regulering, jf. nærmere kap. IV,1.1.2.1.

Forbudet mod fremtidige dispositioner i strid med planen omfatter både faktiske og retlige dispositioner. Eksempler på *faktiske dispositioner* er nybyggeri, tilbygning, udstykning og lignende. *Ændret anvendelse*, f.eks. et skift fra bolig til erhverv eller fra én type forretning til en anden, udgør også en ændret faktisk anvendelse.

Som eksempler fra den omfattende praksis kan nævnes: *UfR 1987.849 V*, hvor et discountsupermarked ønskedes indrettet i en tidligere tæppeforretning. Etableringen blev hindret ved vedtagelse af en lokalplan, der udlagde området til boligformål med adgang til etablering af udvalgsvareforretninger efter kommunalbestyrelsens tilladelse. Se tilsvarende afgørelse i *UfR 1981.903 Ø*. *UfR 1966.71 H* vedrørte en byplanvedtægt (lokalplan), der udlagde et område til haveboliger og forbød butikker, handel, fabrikker, værksteder og anden genevoldende virksomhed. Ændring af et før byplanvedtægtens vedtagelse lovligt etableret kontor, tegnestue, mindre værksted og bolig til en garage med adskillige biler, skiltning og lysreklamer, var en strafbar overtrædelse af vedtægten. Se tilsvarende *UfR 1965.659 H* om omdannelse af et tidligere lovligt øldepot til automobilhandel og inddragelse af haveareal til salgsareal for biler. Byplanvedtægten udlagde området til haveboliger med mulighed for liberale erhverv uden genevirkninger. Se endvidere *MAD 1999.719 Ø* om et udhus på 6 m², der efter vedtagelsen af en lokalplan var placeret i strid med lokalplanens bestemmelser om placering af bebyggelse. I efteråret 1996 skilte ejeren udhuset ad med henblik på at genanvende materialerne ved renovering af udhuset. Renoveringen blev gennemført i foråret 1997 under genanvendelse af 50-85 pct. af materialerne. Da udhuset havde været helt fjernet, var der tale om en nyopførelse i strid med lokalplanen, selv om der var genanvendt materialer.

Retlige dispositioner kan f.eks. være stiftelse af servitutter i strid med lokalplanen (se herom afsnit 2.2.3.3.), indgåelse af leje- og forpagtningskontrakter, der giver brugeren ret til en anvendelse i strid med lokalplanen, eller notering af landbrugspligt på en ejendom, der er beliggende i sommerhusområde, jf. *KFE 1999.248*. Derimod er *overdragelse*

99. Jf. *Anne Birte Boeck m.fl. i Karnov s. 2487 note 311.*

Kap. II,2.2.3.1.

af ejendommen ved salg, arv, gave etc. *ikke* omfattet af § 18, idet lokalplaner, jf. § 15, stk. 2, ikke kan regulere adkomstforholdene. Der kan dog ikke i forbindelse med en overdragelse tinglyses servitutter i strid med lokalplanen. Den nye grundejer (køberen), kan således fortsætte en hidtidig lovlig anvendelse udøvet af sælgeren.

Forbudet mod ændret anvendelse udelukker heller ikke enhver ændring. Der kan ske en vis udvikling og ajourføring af den hidtidige aktivitet på ejendommen.

Se f.eks. *UfR 1980.30 H*, hvor en inddragelse af et areal til oplagring af byggematerialer for en lovligt bestående tømmerhandel, ikke blev anset for stridende mod en byplanvedtægt fra 1967, der udlagde en del af arealet til boligområde. Arealet havde tilhørt tømmerhandlen siden 1940, men havde kun lejlighedsvist været benyttet i forbindelse med virksomheden. *UfR 1990.465 H* vedrørte et forbud fra november 1987 mod etablering af flere færgeruter fra Københavns Havn. Forbudet omfattede også et fergeselskab, der ville etablere en færgerute til Landskrona, selv om selskabet allerede i januar 1986 havde indgået lejekontrakt med Københavns Havn og i 3 uger i foråret havde sejlet mellem København og Rønne.

En hidtidig lovlig anvendelse kan afbrydes – f.eks. ophør med erhvervsvirksomhed – uden at retten til anvendelsen i strid med lokalplanen ophører. Det fastslås dog i planlovens § 56, stk. 2, at hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, bortfalder retten. Hvis anvendelsen genoptages inden 3 år, må der naturligvis ikke være sket ændringer i anvendelsen, der strider mod lokalplanen. Det er den oprindeligt lovlige anvendelse – eventuelt med den ovennævnte udviklingsmulighed – der skal genoptages.

Som følge af at hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte efter vedtagelsen af en lokalplan, kan en ejer af en ejendom være interesseret i hurtigt at påbegynde en bestemt anvendelse af sin ejendom, så snart han hører om kommunens planer for en kommende lokalplan. Hvis den pågældende anvendelse er påbegyndt inden den endelige lokalplans offentliggørelse, kan anvendelsen fortsætte. For at undgå at grundejere på denne måde foregriber og forhindrer kommunens planlægning, indeholder planloven i to bestemmelser hjemmel for, at der forud for en lokalplans offentliggørelse, kan forbydes etablering af forhold, der kan stride mod den kommende lokalplan. I medfør af § 17 gælder et generelt forbud, hvorefter ejendomme omfattet af et lokalplanforslag efter forslaget offentliggørelse, jf. § 24, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plans indhold. *Offentliggø-*

relsen af lokalplanforslaget bevirker således automatisk et midlertidigt bygge- og udstykningsforbud m.v.

Efter omstændighederne kan det imidlertid være nødvendigt at hindre ændret anvendelse allerede inden offentliggørelse af lokalplanforslaget. Derfor kan kommunalbestyrelsen i medfør af planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbud kan nedlægges, uanset at der endnu ikke er taget initiativ til udarbejdelse af et lokalplanforslag, men det kan højst nedlægges for ét år. Fristen kan ikke forlænges,¹⁰⁰ hvorfor kommunalbestyrelsen må sørge for at offentliggøre et lokalplanforslag inden ét år, hvis forbuddet skal forlænges med det generelle forbud i medfør af planlovens § 17, jf. ovenfor. Forbuddet tinglyses på den berørte ejendom, men det fremgår udtrykkeligt, af § 14, at tinglysningen ikke har betydning for forbuddets gyldighed, men alene tjener til oplysning af eventuelle erhververe af ejendommen.¹⁰¹

En grundejer, der ønsker at anvende sin ejendom i strid med en gældende lokalplan, kan søge kommunalbestyrelsen om *dispensation fra lokalplanen*. Dispensation kan gives, hvis den ikke strider mod principperne i planen, jf. § 19, stk. 1. Normalt skal den samme personkreds, som underrettes om høringsfristen for et lokalplanforslag, jf. ovenfor sidst i afsnit 2.2., orienteres om, at kommunalbestyrelsen vil give dispensation, jf. planlovens § 20, stk. 1, og gives 2 ugers frist til at fremsætte bemærkninger. Hvis dispensationen går videre end principperne i lokalplanen, kan den ikke gives. Hvis kommunen ønsker at fremme sagen, må den i stedet tilvejebringe en ny lokalplan, der lovliggør den ønskede anvendelse, jf. planlovens § 19, stk. 2.

En lokalplan gælder fra dens offentliggørelse, jf. planlovens § 30, og indtil den afløses af en ny lokalplan, eller indtil den ophæves i medfør af planlovens § 33.

2.2.3.2. Særligt om lokalplanpligt

Som anført i afsnit 2.2.3.1. foreskriver planlovens § 13, stk. 2, i visse tilfælde en *pligt* for kommunalbestyrelsen til at udarbejde lokalplan før en udstykning, et byggeri m.v. påbegyndes. Det er dog ikke enhver disposition, der kræver forudgående lokalplan. Om dette er tilfældet, beror på kommunalbestyrelsens konkrete skøn.

100. Jf. *Planlovskommentaren* s. 172 og ordet »højst« i § 14.

101. Om forbud, se f.eks. den ovenfor refererede UfR 1990.465 H.

Kap. II,2.2.3.2.

I § 13, stk. 2, beskrives afgrænsningen ved anvendelsen af ordet »større«. Heri ligger, at lokalplan skal tilvejebringes, hvis den pågældende foranstaltning fremkalder *væsentlige ændringer i det bestående miljø*.¹⁰² Dette kan være tilfældet i kraft af foranstaltningens *størrelse* – f.eks. højt eller udstrakt byggeri – eller i kraft af foranstaltningens *indvirkning på omgivelserne*. Et byggeri kan således, selv om det isoleret set ikke kan betegnes som »større« alligevel udløse lokalplanligt, hvis det f.eks. placeres i et »sårbart« område. F.eks. industribygninger i et rekreativt område eller i et område, hvor naturen er udpeget som særlig bevaringsværdig. I vurderingen af, om lokalplan er nødvendig, kan tillige indgå *projektets planlægningsmæssige betydning og borgernes muligheder for at øve indflydelse på planlægningen*.¹⁰³

Lokalplanpligten kan indtræde ved større udstykninger og ved større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

For så vidt angår *udstyknings*, har arealets størrelse ikke i sig selv betydning, hvis der kun sker udstykning i nogle få parceller.

Se således KFE 1999.114, hvor en udstykning af et areal på 29.574 m² i tre parceller på 10.400, 9.224 og 9.910 m² alene var af matrikulær betydning og ikke medførte ændringer af bebyggelsesforholdene i området, hvorfor udstykningen ikke i sig selv udløste lokalplanligt. Der forelå ingen planer for ejendommens fremtidige anvendelse, hvorfor en lokalplan for udstykningen alene ville få karakter af en rammelokalplan uden nærmere retninglinier for områdets anvendelse og udformning.

Muligvis kan udstykning af et (stort) areal i et stort antal parceller i sig selv udløse lokalplanligt, men antagelig udløses lokalplanpligten først ved udstykning, når denne sker med henblik på virkeliggørelse af større bygge- og anlægsarbejder.¹⁰⁴ Den rene matrikulære forandring medfører således i sig selv ingen indvirken på omgivelserne og har derfor normalt ikke planmæssig betydning.

Hvis udstykningen derimod sker med henblik på at gennemføre bygge- og anlægsarbejder, der vil udløse lokalplanligt, skal lokalplan udarbejdes allerede i forbindelse med udstykningen¹⁰⁵

Som eksempler på *bygge- og anlægsarbejder*, der typisk udløser lokalplanligt, nævner vejledningen om planloven bl.a. etablering af et nyt

102. Jf. *Planlovskommentaren* s. 163.

103. Se nærmere afsnit V.C.1. i vejl. nr. 187 af 14/11 1996 om planloven.

104. Jf. *L. Ramhøj i B. Andersen m.fl. (red.): Retligt set (1995)* s. 279 f.

105. Jf. udstykningslovens § 20, stk. 1, og afsnit V.C.1. i vejl. nr. 187 af 14/11 1996 om planloven.

boligområde, anlæg af omfartsvej i byzone, opførelse af højhuse eller større etageboligbebyggelse, hotelbyggeri og lignende i et sommerhusområde, større erhvervsbebyggelse og bygninger til offentligt formål samt nyopførelser som led i byfornyelse.¹⁰⁶

Selv om et byggeri skal udføres i flere etaper, der hver for sig ikke ville udløse lokalplanpligt, må projektet vurderes på grundlag af alle etaper samlet.¹⁰⁷ Det kan også forekomme, at flere af hinanden uafhængige byggeprojekter samlet udløser lokalplanpligt, hvis de vedrører det samme begrænsede område og påtænkes påbegyndt nogenlunde samtidigt. Se UfR 1992.836 Ø refereret nedenfor.

Fra den meget omfattende retspraksis kan nævnes følgende eksempler:¹⁰⁸

Lokalplanligt forelå: UfR 1989.420 V vedrørte opførelse af 8 dobbelthuse i et udbygget, ensartet parcelhuskvarter med énfamiliehuse. Der var lokalplanpligt, da bebyggelsen på grund af sin art og sin udformning som et samlet anlæg af ensartede huse med tilhørende parkerings- og stiarealer m.v. og sin placering midt i et i øvrigt udbygget traditionelt parcelhuskvarter medførte en væsentlig ændring af det bestående miljø i området. KFE 1997.89 fastslog, at 3.000 m² bygninger til forsøgsvirksomhed på en landbrugsejendom udløste lokalplanpligt, da de var beliggende i et biologisk interesseområde. I UfR 1998.74 H fandt Højesteret, at anlæg af en befæstet plads med opstilling af containere til modtagelse og komprimering af affald fremkaldte så væsentlige ændringer i det bestående miljø, at der forinden skulle være tilvejebragt en lokalplan. Pladsen var beliggende på en eksisterende losseplads, der lå ved siden af en fredet sommerhusgrund. I KFE 1999.113 ophævedes amtets landzonetilladelser vedrørende i alt otte 600 kW vindmøller beliggende i samme område. Ansøgningerne, der var indkommet inden for to måneder, blev behandlet under ét. Lokalplan var nødvendig. Se også UfR 1992.836 Ø, hvor 12 vindmøller, der over en periode på 9 måneder af forskellige personer var søgt opstillet i det samme område, udløste lokalplanpligt. I KFE 2000.103 medførte opførelse af yderligere 39.900 m² væksthuse på et tomatgartneri, der i forvejen havde væksthuse på 40.000 m², lokalplanpligt. Nedrivning af to gasbeholdere med højder på ca. 22 og 30 m og med diametre på ca. 30 og 37 m udløste lokalplanpligt, jf. KFE 2001.109 (MAD 2000.805).

Ikke lokalplanligt: KFE 1994.83 vedrørte opførelse af 2 bygninger på sammenlagt 600 m² i bycentrum til distriktspsykiatrien. UfR 1996.383 H vedrørte opførelse af en ridehal på 1.951 m² på en landbrugsejendom, 750 m fra nærmeste landsby. På ejendommen lå i forvejen en ridehal på 1.515 m². Se tilsvarende MAD 1999.864 om ridehal på 2.000 m².

106. Jf. afsnit V.C.1. i vejl. nr. 187 af 14/11 1996 om planloven.

107. Jf. afsnit V.C.1. i vejl. nr. 187 af 14/11 1996 om planloven. Se også KFE 1999.113 refereret nedenfor.

108. Se endvidere oversigter over retspraksis i *Planlovskommentaren* s. 130 ff og i *Karnov* s. 2478, note 164.

Kap. II, 2.2.3.2.

Selv om det ikke fremgår af ordlyden af planlovens § 13, stk. 2, må den fortolkes således, at ikke blot nybyggeri, men også *væsentlig ændret anvendelse* af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt.¹⁰⁹

Som nævnt er kommunalbestyrelsen ikke forpligtet til at vedtage en lokalplan, hvis den ikke ønsker at fremme den pågældende »større« foranstaltning. Dog er kommunalbestyrelsen i medfør af planlovens § 12, stk. 1, forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Hvis den pågældende foranstaltning er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det derfor kommunalbestyrelsen snarest muligt¹¹⁰ at udarbejde et lokalplanforslag og at fremme sagen mest muligt, jf. planlovens § 13, stk. 3. Der kan dog heller ikke heri antages at ligge en egentlig pligt for kommunen til også at vedtage lokalplanen. Af § 13, stk. 3, følger blot en pligt til at fremsætte lokalplanforslag og behandle det på lovlig måde i kommunalbestyrelsen.¹¹¹

2.2.3.3. Særligt om forholdet mellem lokalplaner og servitutter

Sammenlignes de i afsnit 1.3.2. omtalte tilstandsservitutter med de begrænsninger i anvendelsen af fast ejendom, som kan fastlægges gennem offentlig planlægning, ses det, at det ved tinglysning af privatretlige servitutter, der skal respekteres af kommende erhververe af den tjenende ejendom, er muligt ved private aftaler, testamente m.v. at planlægge en fast ejendoms anvendelse mange år frem i tiden. Denne »*private planlægning*« kan (med tiden) komme i konflikt med mere overordnede samfundsmæssige interesser i ejendommens og områdets udvikling og anvendelse. F.eks. kan en gammel privatretlig servitut om, at en ejendom kun må anvendes til sommerhusbeboelse, være uhensigtsmæssig, hvis byudviklingen har ført til, at området mest hensigtsmæssigt udlægges til helårsboliger eller til erhverv.

For at hindre, at privatretlige servitutter på denne måde foregriber den offentlige planlægning, er der i planloven indsat regler, der regulerer forholdet mellem servitutter og lokalplaner. At det kun er forholdet til lokalplaner, der reguleres, skyldes at det er disse planer, der med bindende virkning for ejeren af en ejendom kan fastlægge regler for ejen-

109. Jf. afsnit V.C.1. i vejl. nr. 187 af 14/11 1996 om planloven.

110. Ifølge afsnit V.C.2. i vejl. nr. 187 af 14/11 1996 om planloven skal »snarest muligt« forstås som uden ugrundet ophold og senest inden ét år.

111. Jf. *Planlovskommentaren* s. 168.

dommens anvendelse svarende til privatretlig servitutstiftelse. Planloven indeholder tre bestemmelser om forholdet mellem servitutter og lokalplaner:

- 1) § 42, hvorefter en ejer kun med *forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen* gyldigt kan pålægge sin ejendom nye servitutbestemmelser om forhold, der kan reguleres i en lokalplan.
- 2) § 18, der som nævnt indebærer et forbud mod etablering af forhold, som strider mod en lokalplans bestemmelser efter planens offentliggørelse. Det antages, at denne bestemmelse tillige indebærer et *automatisk bortfald af tilstandsservitutter*, hvis servitut og lokalplan strider mod hinanden på en sådan måde, at det er umuligt at opfylde både planen og servituten.
- 3) § 15, stk. 2, nr. 16, hvorefter der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om *ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter*, hvis servituten vil være i strid med planens formål og ikke vil bortfalde automatisk efter § 18.

Endvidere kan såvel rådigheds- som tilstandsservitutter efter omstændighederne fjernes ved *ekspropriation*, jf. planlovens § 47 og nedenfor kap. IV,1.1.3.1.

Planlovens § 42 har til formål at hindre, at der fremover pålægges nye servitutter, der kan komme i strid med fremtidige lokalplaner, mens § 18 og § 15, stk. 2, nr. 16, hjemler mulighed for at »gøre op med« allerede eksisterende servitutter i forbindelse med vedtagelsen af en ny lokalplan.

§ 42 giver kommunalbestyrelsen mulighed for at »styre« den private servitutpåleggelse ved at nægte samtykke til planlægningsmæssigt uønskede servitutter. *Bestemmelsen omfatter kun pålæg af privatretlige servitutter*. Bestemmelsen må antages at anvende det sædvanlige servitutbegreb i dansk ret.¹¹² Se om afgrænsningen heraf ovenfor afsnit 1. Derimod omfatter bestemmelsen *ikke andre begrænsede rettigheder*, jf. nedenfor.

Samtykkekravet omfatter alene servitutter om forhold, »hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan«. Det er tvivlsomt, hvilke servitutter der falder ind under denne afgrænsning. I *administrativ praksis*

112. Se *Planlovskommentaren* s. 339 og *W.E. von Eyben i Miljøret 4* s. 318.

Kap. II,2.2.3.3.

er bestemmelsen blevet fortolket således, at alle servitutter, der blot angår emner, der efter § 15, stk. 2, nr. 1-20, kan reguleres i en lokalplan, anses for omfattet af samtykkekravet.¹¹³ Efter denne praksis er servitutter omfattet, selv om de har en ordlyd, der ikke direkte kan optages i en lokalplan, når blot *emnet* for servitутten er nævnt i § 15, stk. 2, nr. 1-20. Efter denne praksis omfatter § 42 endvidere både rådigheds- og tilstandsservitutter.¹¹⁴ I den *juridiske litteratur* er der argumenteret for en mere indskrænkende fortolkning, herunder navnlig, at samtykkekravet kun skulle omfatte servitutter, som ville kunne ophæves ved en lokalplan, dvs. alene tilstandsservitutter.¹¹⁵

Der er ikke retspraksis, som afklarer spørgsmålet. *Formentlig er rådigheds-servitutter omfattet af samtykkekravet.* Efter vedtagelsen af en lokalplan vil stiftelse af en rådighedsservitut, der kan indebære en anvendelse i strid med lokalplanen, være ulovlig efter planlovens § 18. Det er derfor nærliggende at tro, at pålæg af sådanne servitutter, der kan blive i strid med lokalplanen, kræver samtykke efter planlovens § 42, selv om servitутten ikke kan fjernes ved lokalplan, jf. nedenfor. En modsat fortolkning ville udvande formålet med planlovens § 42.

Som eksempel kan nævnes en rådighedsservitut, der giver ejeren af den herskende ejendom ret til råstofindvinding på den tjenende ejendom. Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, kan en lokalplan indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, f.eks. om anvendelse til råstofindvinding eller forbud herimod. Efter opfattelsen i administrativ praksis er en sådan servitut omfattet af samtykkekravet, mens den efter opfattelsen i en del af den juridiske teori ikke er omfattet, fordi der er tale om en rådighedsservitut. Hvis servitутten pålægges før vedtagelsen af en lokalplan med forbud mod råstofindvinding, kan den ikke ophæves ved lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, og § 18 og nærmere herom nedenfor. Servitутten kan kun ophæves ved ekspropriation, jf. planlovens § 47. Hvis servitутten derimod først pålægges efter lokalplanens vedtagelse, vil den være i strid med § 18, idet ejeren af den herskende ejendom opnår ret til råstofindvinding i strid med lokalplanen. Denne forskelsbehandling af servitутten efter tidspunktet for dens stiftelse synes ikke hensigtsmæssig og harmonerer ikke med formålet med planlovens § 42, jf. ovenfor.

113. Jf. *Planlovskommentaren* s. 339 samt *Kommuneplanlovskommentaren* s. 409.

114. Se om sontringen, afsnit 1.3.2.

115. Således *W.E. von Eyben: Miljøret* (1980) s. 51 f. Om en »mellemløsning«, der savner klarhed og næppe er praktisk anvendelig, se *L. Lyng Andersen: Servitutter og lokalplaner* (1984) s. 51. Sidstnævnte værk indeholder yderligere henvisninger til ældre litteratur.

Der er derimod ingen tvivl om, at planlovens § 42 kun omfatter *servitutter*. Således kræves ikke kommunalbestyrelsens samtykke til tinglysning af f.eks. *brugsrettigheder* på usædvanlige tidsvilkår.¹¹⁶ Endvidere omfattes *kun servitutter, der har planlægningsmæssig relevans*. Se således KFE 1999.275, hvor en servitut, der forbød udlejning af en ejendom, ikke var en planlægningsmæssig relevant servitut, idet den ikke angik forhold (lejeaftaler), hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Servituten kunne derfor ikke ophæves i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, der omtales nedenfor.¹¹⁷

Såfremt samtykke ikke opnås, kan servituten ikke »gyldigt pålægges«. Det manglende samtykke bevirker således servituttens ugyldighed, hvilket også gælder mellem de oprindelige aftaleparter, der har pålagt servituten.¹¹⁸ Den privatretlige ugyldigheden kan give anledning til nogle problemer i praksis, idet der kræves »forudgående samtykke«. Hvis det på baggrund heraf kategorisk fastholdes, at servituten er ugyldig mellem parterne indtil samtykket foreligger, vil en part (navnlig ejeren af den tjenende ejendom eller en senere erhverver af denne) i perioden indtil samtykke meddeles, ikke være bundet af servituten, og vil derfor kunne råde i strid med servituten – eventuelt på en måde, som undergraver servituttens formål. Dette kan betyde, at servituten har mistet sin værdi på det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens samtykke gør den gyldig. En sådan striks fortolkning kan derfor næppe være korrekt. Det er tvivlsomt, hvordan bestemmelsen skal forstås, men det synes nærliggende at opfatte servitutrettigheder, der er omfattet af plan-

116. Jf. UfR 1983.418 V (om lejekontrakt) og UfR 1978.844 Ø (om en forpagtningskontrakt). Begge afgørelser vedrørte den tidligere kommuneplanlovs § 36, der svarede til planlovens § 42.

117. Se endvidere *Kommuneplanlovskommentaren* s. 407. I KFE 2001.359 fastslog Naturklagenævnet, at det i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, i en lokalplan kan kræves, at en grundejerforenings vedtægter skal godkendes af kommunen. En grundejerforeningsvedtægt, der var tinglyst servitutstiftende på de omfattede ejendomme, var derfor en planlægningsrelevant servitut, der var ugyldig uden kommunalbestyrelsens samtykke, jf. planlovens § 42.

118. Se således *Planlovskommentaren* s. 341 med henvisning til utrykt ØLD af 13/6 1991, 14. afd. 448/1988, refereret side 257, men anderledes *Spleth* i UfR 1979 B s. 51 og UfR 1979 B s. 320 ff. Se endvidere *L. Lyng Andersen: Servitutter og Lokalplaner* (1984) s. 59 ff og *Kommuneplanlovskommentaren* s. 415 ff, begge med yderligere henvisninger til ældre litteratur.

Kap. II,2.2.3.3.

lovens § 42, som *rettigheder, der er betinget af samtykket*.¹¹⁹ Efter denne forståelse af planlovens § 42 skal parterne, der har aftalt servituten, og senere erhververe, der ikke kan ekstingvere servituten, respektere servituten. Hvis samtykke senere opnås, er servituten gældende allerede fra stiftelsestidspunktet (aftalen). Opnås samtykke ikke, er servituten i dens helhed ugyldig. Hvis ejeren af den tjenende ejendom krænker servituten, inden kommunalbestyrelsen har behandlet samtykkeanmodningen, må den servitutberettigede om nødvendigt anlægge retssag og eventuelt begære fagedforbud. (Forbuds)sagen bør i medfør af rpl. § 345 udsættes indtil samtykke foreligger (eller nægtes).¹²⁰ Lægges den netop anførte opfattelse til grund, bør tinglysningsdommeren, når han modtager en begæring om tinglysning af en servitut, der falder inden for planlovens § 42, uden at servituddokumentet er forsynet med en samtykkepåtegning, tinglyse med frist til indhentning af samtykket lige som ved tinglysning af andre betingede rettigheder.¹²¹

Fra praksis om planlovens § 42 kan nævnes: *UfR 1978.1014 Ø*: Ejerforeningsvedtægter, der gav ejerlejlighedsejerne ret til at ændre ejendommens ydre, krævede samtykke. *UfR 1983.599 V*, hvor landsretten fastslog, at en servitut, der forbød en ejendoms anvendelse til brødfabrik, krævede samtykke efter kommuneplanlovens § 36, (der svarede til planlovens § 42), da den regulerede anvendelsen af den pågældende ejendom og regulerede – ved sit forbud mod, at der fra ejendommen blev drevet en bestemt art af erhvervsvirksomhed – forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.¹²²

I medfør af *planlovens* § 18, der er omtalt ovenfor afsnit 2.2.3.1., hvorefter der ikke må etableres forhold, der er i strid med en lokalplan efter dens offentliggørelse, *antages private tilstandsservitutter at bortfalde auto-*

119. Anderledes bl.a. *Kommuneplanlovskommentaren* s. 415 f, der vil anerkende servitutens privatretlige gyldighed i en periode, der svarer til »rimelig sagsbehandlingstid«. Se hertil *P. Blok: Ejerlejligheder* (3. udg., 1995) s. 321 ff.

120. Se således *P. Blok: Ejerlejligheder* (3. udg., 1995) s. 321 med gennemgang af andre fortolkninger og så vidt ses også *Tinglysningslovskommentaren* s. 188.

121. Jf. *P. Blok: Ejerlejligheder* (3. udg., 1995) s. 325 med henvisninger og *UfR 1978.560 V. Tinglysningslovskommentaren* s. 187 f anfører, at det formentlig ville harmonere bedre med almindelige tinglysningsprincipper, hvis servituten tinglyses endeligt.

122. Se endvidere utrykte afgørelser omtalt i *Kommuneplanlovskommentaren* s. 417, hos *L. Lyng Andersen: Servitutter og Lokalplaner* (1984) s. 60 f samt *Planlovskommentaren* s. 340.

matisk, hvis servitut og lokalplan strider mod hinanden på en sådan måde, at det er umuligt at opfylde både planen og servituten.¹²³

§ 18 medfører kun bortfald af *tilstandsservitutter* – ikke af rådigheds-servitutter.¹²⁴ Rådigheds-servitutter kan kun fjernes ved ekspropriation, jf. planlovens § 47.¹²⁵ Endvidere omfatter § 18 *kun tilstandsservitutter, der har planlægningsmæssig relevans*. En tilstandsservitut, der vedrører et spørgsmål, som ikke kan reguleres ved lokalplan, bortfalder således ikke i medfør af bestemmelsen, jf. KFE 1999.275 omtalt ovenfor.

Er der f.eks. på en ejendom tinglyst en servitut, hvorefter ejendommen kun må have tegltag, vil servituten bortfalde, hvis der senere vedtages en lokalplan, der fastlægger at ejendommene i området skal have stråtag. Dette skyldes, at et tegltag vil være i strid med lokalplanen, mens et stråtag vil være i strid med servituten. Servitut og plan kan derfor ikke opfyldes samtidig. Som følge af modstriden bortfalder servituten.

Kan servituten og lokalplanen derimod opfyldes samtidig, kan servituten fortsat bestå. Hvis en servitut forbyder udstykning i mindre parceller end 1.000 m², kan den bestå, selv om der offentliggøres en lokalplan, der fastsætter en mindstegrundstørrelse på 500 m², idet begge bestemmelser kan opfyldes ved kun at foretage udstykninger af parceller på 1.000 m² eller mere.

Spørgsmålet om modstrid mellem en tilstandsservitut og en lokalplan kan give anledning til problemer. Dette har navnlig været tilfældet med servitutter, der forbyder bebyggelse, i forhold til lokalplaner, der udlægger området til bebyggelse eventuelt af en bestemt karakter. Retspraksis har hidtil lagt vægt på, at lokalplanen ikke medfører nogen handlepligt, jf. § 18, og dermed heller ikke indebærer en pligt til at bygge, selv om området udlægges til bebyggelse. Retspraksis har derfor heller ikke fundet, at der er modstrid mellem de nævnte servitutter og lokalplaner.

123. Jf. *Planlovskommentaren* s. 205 f, *L. Lyng Andersen: Servitutter og lokalplaner* (1984) s. 99 f og *B. Andersen* i *UfR* 1985 B 31.

124. Jf. *Planlovskommentaren* s. 205 og 206 f, *L. Lyng Andersen: Servitutter og lokalplaner* (1984) s. 101 og *H. Hansen: Regulering af fast ejendom* s. 91 med henvisning til FT 1974-75, 2. samling, tillæg A, sp. 2783 (forarbejderne til kommuneplanloven). Se også *Kommuneplanlovskommentaren* s. 347.

125. Om det tvivlsomme spørgsmål, om en rådigheds-servitut, der er stiftet før lokalplanens offentliggørelse, men som først ønskes udnyttet senere, bortfalder ved planens offentliggørelse, som følge af § 18, idet den senere udnyttelse vil være i strid med planens bestemmelser, se *Planlovskommentaren* s. 206 f.

Kap. II,2.2.3.3.

Se således *utrykt VLD af 16/10 1981*, 8. afd., B 859/1980.¹²⁶ Sagen omhandlede en servitut, der forbød bebyggelse nærmere end 200 m fra en villa. En senere byplanvedtægt (lokalplan) udlagde området til åben, lav boligbebyggelse. Landsretten fandt, at servitutens bestemmelse om forbud mod bebyggelse kunne opfyldes uden at krænke bestemmelserne i byplanvedtægten, der ikke pålagde nogen pligt til bebyggelse. Derefter var der ikke tilstrækkelig klar modstrid mellem servitut og lokalplan til at statuere bortfald af servituten. *UfR 1997.756 H* omhandlede et tilsvarende problem: En servitut forbød bebyggelse mv. på 2 grunde. En efterfølgende byplan (lokalplan) udlagde området til boligformål, således at bebyggelse måtte opføres inden for nærmere fastsatte byggefelt, hvoraf ét lå på den ene af de 2 grunde. Højesteret anførte, at »Det følger af byplan 21, at det af planen omfattede område kun må benyttes til boligformål, og at ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelt, hvorimod planen ikke foreskriver og heller ikke kunne foreskrive nogen byggepligt. Det anføres i byplanen, at dens formål er »at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved«. Servitutens forbud mod bebyggelse af den omhandlede ejendom kan ikke antages at hindre virkeliggørelsen af dette hovedformål med planen. Da der herefter ikke er grundlag for at fastslå, at servituten ... er uforenelig med byplan 21, kan denne servitutbestemmelse ikke anses for bortfaldet i medfør af byplanlovens § 10, stk. 2« (nu planlovens § 18).

Afgørelserne er problematiske. At Højesteret i *UfR 1997.756 H* fandt, at en servitut om byggeforbud ikke stred mod lokalplanens formål – at bevare og forbedre miljøet i et gammelt fiskerleje – kan ikke kritiseres.¹²⁷ Derimod forekommer det ikke hensigtsmæssigt at lægge vægt på, at en lokalplan ikke foreskriver en byggepligt. Synspunktet er isoleret set korrekt, jf. ovenfor afsnit 2.2.3.1. om retsvirkningerne af planlovens § 18, men hvis det tillægges vægt ved afgørelsen af, om en tilstands-servitut strider om en lokalplan, vil det bevirke, at en lang række tilstands-servitutter skal opretholdes. Det er ikke kun i forhold til bebyggelse, at § 18 ikke foreskriver en handlepligt, men i forhold til alle lokalplanbestemmelser om ejendommens anvendelse. Hvis der lægges vægt på, at ejeren af en ejendom ikke forpligtes til at handle i medfør af en vedtaget lokalplan, vil det f.eks. betyde, at den ovennævnte servitut, hvorefter en ejendom skal være forsynet med tegltag, ikke vil være i strid med en lokalplanbestemmelse om, at alle ejendomme i området skal have strå-

126. Dommen er bl.a. omtalt og delvist gengivet i *Planlovskommentaren* s. 206 og hos *L. Lyng Andersen: Servitutter og Lokalplaner* (1984) s. 106 f. Se endvidere *L. Ramhøj* i *UfR 1997 B* s. 359 med henvisninger.

127. Der ses her bort fra spørgsmålet, om der i den tidligere lovgivning var hjemmel til at lægge vægt på formålet, jf. kritik af dommen *L. Ramhøj* i *UfR 1997 B* s. 359 f. Om retsstillingen efter planloven se straks nedenfor.

tag, idet ejeren af ejendommen ikke er forpligtet til at lægge stråtag på sin ejendom, men kan opretholde det hidtil lovlige tegtag.¹²⁸

Da fortolkning som anført kan føre til, at tilstandsservitutter ikke bortfalder automatisk i medfør af planlovens § 18, fordi servituttens *indhold* ikke strider mod lokalplanen, er der i *planlovens § 15, stk. 2, nr. 16*, indsat hjemmel til, at kommunalbestyrelsen i lokalplanen kan bestemme, at udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter bortfalder, hvis de strider mod lokalplanens *formål* og ikke vil bortfalde i medfør af § 18.¹²⁹ Trods ordlyden, der forudsætter, at servituten ikke vil bortfalde efter § 18, er det antaget, at bestemmelsen kan anvendes i alle tilfælde, hvor det tilsigtes, at en tilstandsservitut skal bortfalde, og hvor det på forhånd ikke er givet, at der vil ske automatisk bortfald efter § 18.¹³⁰ Hvis kommunalbestyrelsen er i tvivl, om en servitut vil bortfalde automatisk, kan den derfor i lokalplanen udtrykkeligt angive, at denne retsvirkning skal indtræde. De enkelte servitutter, som skal bortfalde efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, skal være angivet udtrykkeligt. Uspecificerede oversigter over servitutter er ikke tilstrækkelige.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, omfatter efter sin ordlyd kun *tilstandsservitutter*,¹³¹ der har planlægningsmæssig relevans, jf. KFE 1999.275 omtalt ovenfor vedrørende planlovens § 42.

Spørgsmålet, om en servitut var en tilstands- eller en rådighedsservitut, forelå i UfR 2001.2312 H, hvor en deklaration fra 1935, hvori var anført, at »de Parceller, der grænser til Strandarealet, maa bebygges helt ud til Vestskellet«, måtte betegnes som en tilstandsservitut i byplanlovens forstand. En grundejer havde gjort gældende, at deklarationen gav ham ret, men ikke pligt til at bebygge ejendommen helt ud til vestskellet, hvorfor deklarationen efter grundejerens opfattelse måtte være en rådighedsservitut. Højesteret fandt imidlertid, at der var tale om en tilstandsservitut, hvorfor deklarationen var ophørt i medfør af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16, (der svarede til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16) som følge af strid med en lokalplan fra 1991 for området, i hvilken det bl.a. var bestemt, at ingen bygning måtte opføres

128. Der må derfor gives *L. Ramhøj* ret i hans kritik af dette fortolkningsmoment, jf. UfR 1997 B s. 359 f.

129. Se f.eks. MAD 2001.764, hvor en deklaration om forbud mod opførelse af byggeri og udstykning i en bypark kunne ophæves i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, da deklarationens formål var uforeneligt med en lokalplan, der skulle sikre mulighed for udstykning og etablering af restaurations- og konferencevirksomhed på naboejendommen.

130. Se således *Planlovskommentaren* s. 190 f og *L. Lynge Andersen: Servitutter og lokalplaner* (1984) s. 110.

131. Se om disse – og forholdet til rådighedsservitutter – afsnit 1.3.2.

Kap. II,2.2.3.3.

nærmere end 5 m fra naboskel mod øst og vest, og at deklarationen fra 1935 blev ophævet.

Ved tinglysning af servitutter, som kan være i strid med lokalplaner, eller ved kommunalbestyrelsens krav om aflysning af servitutter som bortfaldet i medfør af § 18 eller § 15, stk. 2, nr. 16, kunne man forestille sig, at tinglysningsdommeren ville foretage en prøvelse af, om servitутten kunne tinglyses uden samtykke henholdsvis opretholdes trods en vedtaget lokalplan. Ifølge retspraksis tilkommer dette imidlertid ikke tinglysningsdommeren, jf. UfR 1981.131 V.

2.2.4. Opgaveeksempler

Eksempel (1):

Gårdejer G ejede en landbrugsejendom, der i 1993 ved lokalplan blev overført fra landzone til byzone. Da ejendommen herefter kunne anvendes til bymæssige formål, øjnede G chancen for en god fortjeneste. Han søgte og fik tilladelse til at udstykke ejendommen i 15 parceller på hver 800 m² til opførelse af parcelhuse. Da G som ejer af den oprindelige stamparcel ville blive nabo til det nye villakvarter, ville han gerne sikre sig, at dette blev pænt og ordentligt. Desuden ville G gerne sikre sig, at han kunne få vand til sin ejendom fra den offentlige vandforsyning, der blev etableret i forbindelse med byggemodningen af de 15 parceller. Efter udstykningen, men inden salget af parcellerne, begærede G derfor følgende deklaration tinglyst på samtlige 15 ejendomme:

»Den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. [nummeret for den enkelte parcel] er til enhver tid forpligtet til:

- 1) kun at opføre ét parcelhus i én etage på ejendommen og med et største bebygget areal på 150 m². Bygningen må kun opføres i røde eller gule mursten og med tag af røde tegl samt
- 2) altid at respektere, at G eller den til enhver tid værende ejer af G's ejendom har ret til at have en vandledning til forsyning med offentligt vandværksvand nedgravet i 2 meters dybde på ejendommen, som angivet på vedhæftede matrikelkort, samt til ikke at foretage foranstaltninger, som kan hindre eller begrænse vandforsyningen gennem ledningen.

Påtaleberettiget er Bøvlinge Kommunes kommunalbestyrelse.«

Spørgsmål:

(1) Hvilken type servitut er der tale om?

Svar:

For det første er servitутten *privat*, idet den er stiftet af en privat ejer ved en ensidig disposition. Dernæst er servitутten *reel*, idet den er stiftet til fordel for den til enhver tid værende ejer af G's ejendom. For så vidt angår deklarationens *nr. 1* er der tale om en *tilstandsservitut*, idet ejeren af den tjenende ejendom er forpligtet til at opretholde en bestemt tilstand på ejendommen i form at et byggeri med en bestemt størrelse og udseende. For så vidt angår deklarationens *nr. 2* er der tale om en *rådighedservitut*,

idet den giver den til enhver tid værende ejer af G's ejendom ret til at råde over den tjenende ejendom ved at anbringe en vandledning 2 meter nede i jorden. Nr. 2 indeholder dog også et moment af tilstandsservitut, idet den forpligter ejeren af den tjenende ejendom til ikke at forstyrre eller hindre vandforsyningen i vandledningen – dvs. til at opretholde en tilstand.

Spørgsmål:

(2) Hvordan skal tinglysningsdommeren reagere, når han modtager deklARATIONERNE til tinglysning på de 15 parceller?

Svar:

Tinglysningsdommeren kan indledningsvis konstatere, at der er anført en påtaleberettiget, således at TL § 10, stk. 6, ikke er til hinder for tinglysning. Endvidere må deklARATIONEN siges at stifte ret over en bestemt fast ejendom, jf. TL § 10, stk. 1, og indholdet er endeligt fastsat, jf. TL § 10, stk. 3. Der er således ikke i disse bestemmelser grundlag for afvisning.

Imidlertid bør tinglysningsdommeren være opmærksom på, at servituten vedrører forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan. Der kan navnlig henvises til planlovens § 15, stk. 2, nr. 7, hvorefter en lokalplan kan regulere »bebyggelsers omfang og udformning«, hvilket netop sker ved deklARATIONENS nr. 1. Derfor kræves der samtykke fra kommunalbetyrelsen før deklARATIONEN kan tinglyses, jf. planlovens § 42.

I det følgende forudsættes det, at kommunalbestyrelsen i 1995 gav samtykke til servitutternes tinglysning på ejendommene. Efter tinglysningen af deklARATIONEN på samtlige 15 parceller, blev parcellerne solgt én efter én. I 1996 søgte ejeren af parcellen P1 kommunalbetyrelsen om tilladelse til at opføre et parcelhus på 175 m² i strid med deklARATIONENS nr. 1. Kommunalbetyrelsen gav tilladelsen og parcelhuset blev opført. Senere fik yderligere fire ejere af parcellerne P5, P6, P7 og P8, dispensation til at bygge parcelhuse på indtil 175 m².

I januar 2001 købte E parcellen P2, der endnu var ubebygget, og som var nabo til parcellen P1, der i 1998 var blevet solgt til en ny ejer. Også E søgte kommunalbetyrelsen om tilladelse til at opføre et parcelhus, der var større end 150 m², og kommunalbestyrelsen gav tilladelsen. Imidlertid protesterede den nye ejer af P1 mod byggeriet på P2, idet han gjorde gældende, at det var i strid med deklARATIONEN, der var tinglyst på alle ejendomme. Da ejeren af P2 ikke ville standse byggeriet og i øvrigt henviste til kommunalbestyrelsens tilladelse, samt til at han havde fået samtykke til byggeriet fra ejerne af parcellerne P9-P15, anlagde ejeren af P1 sag mod ejeren af P2 med påstand om, at ejeren af P2 skulle anerkende, at byggeriet var i strid med servituten og derfor måtte begrænses til 150 m².

Spørgsmål:

(3) Bør ejeren af P1 gives medhold i sin påstand?

Svar:

Udgangspunktet er, at det er kommunalbestyrelsen, der – som anført i deklARATIONEN – er påtaleberettiget, og derfor kan give ejeren af P2 dispensation til at overtræde

Kap. II,2.2.4.

deklarationens bestemmelser. Imidlertid er det ikke udelukket, at også ejeren af P1 kan have en såkaldt gensidig påtaleret, og dermed adgang til at påtale servitutkrænkelsen. I det konkrete tilfælde er servituttens tinglyst på alle ejendomme, inden salget af parcellerne påbegyndes. Dermed kan det siges, at køberne ved erhvervelsen af parcellerne har haft føje til at tro, at alle ejendomme ville være pålagt servituttens, og at dette har spillet ind ved overvejelserne om køb af ejendommen. Da gensidig påtaleret i øvrigt er anerkendt i retspraksis, synes der på baggrund af det nævnte faktum, at måtte tillægges alle ejere af parceller – herunder ejeren af P1 – gensidig påtaleret.

Af UfR 1983.667 Ø følger det, at samtykke fra alle ejere med gensidig påtaleret ikke er nødvendig. Samtykke fra en væsentlig del af ejerne med en væsentlig interesse i servituttens overholdelse er tilstrækkelig. Ejeren af P2 har indhentet samtykke fra ejerne af P9-P15, dvs. ca. halvdelen af grundejerne. Da ejerne af P1, samt af P5-P8, selv har fået dispensation fra servituttens, kan disse ejere ikke siges at have en væsentlig interesse i servituttens overholdelse. Dermed mangler reelt kun samtykke fra to ejere. Hvis der er gjort forsøg på at skaffe dette samtykke, er der næppe tvivl om, at så mange af de gensidigt påtaleberettigede, der har en væsentlig interesse i servituttens overholdelse, har givet samtykke til servitutkrænkelsen, at ejeren af P1 ikke bør have medhold i sin påstand.

I august 2001 vedtog kommunalbestyrelsen en lokalplan for det område, hvor de 15 parceller var beliggende. I lokalplanen blev det bl.a. bestemt, at ny boligbebyggelse i området mindst skulle have en størrelse på 125 m² pr. bolig. Der blev ikke i lokalplanen fastsat bestemmelser om materialer for byggeriet.

Spørgsmål:

(4) Hvilken betydning får lokalplanen for servituttens?

Svar:

Det antages, at planlovens § 18 indebærer, at tilstandsservitutter automatisk bortfalder, hvis de strider mod en efterfølgende lokalplan. Som anført ovenfor under svar nr. 1, er deklarationens nr. 1 en tilstandsservitut, der således kan bortfalde ved lokalplanens vedtagelse. Imidlertid sker der kun bortfald, hvis der er strid mellem lokalplan og servitut. Da deklarationen sætter et maksimum på 150 m² uden at angive et minimum, og da lokalplanen sætter et minimum på 125 m² uden at angive et maksimum, kan deklaration og lokalplan bestå ved siden af hinanden, uden at der er konflikt. Eksempelvis opfylder et hus på 140 m² begge bestemmelser. Som følge heraf bortfalder servituttens ikke som følge af lokalplanen.

Det bemærkes, at der ikke er strid mellem servitut og lokalplan for så vidt angår de anvendelige byggematerialer, idet lokalplanen ikke regulerer disse.

Deklarationens nr. 2 er en rådighedsservitut, der ikke kan bringes automatisk til ophør i medfør af planlovens § 18. Den må om nødvendigt fjernes ved ekspropriation i medfør af planlovens § 47.

Spørgsmål:

(5) Forudsæt nu, at lokalplanen i stedet fastsætter et maksimum for størrelsen af byggeri på 140 m². Hvilken betydning får det for de ejere af parceller, der allerede har opført parcelhus større end 140 m²?

Svar:

Selv om de nævnte grundejeres byggeri strider mod lokalplanen, får planen ingen aktuel betydning for grundejerne, idet lokalplanen kun har virkning for fremtidige dispositioner efter den vedtagne plans offentliggørelse, og idet lokalplanen ikke pålægger grundejerne nogen handlepligt, sammenlign planlovens § 18. Grundejerne kan således bevare og fortsat benytte deres parcelhuse, selv om de er større end 140 m².

Eksempel (2):

I en lokalplan findes der en bestemmelse med følgende indhold:

»Kommunalbetyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.«

På en ejendom, som var omfattet af lokalplanen, var der tinglyst en servitut, hvorefter der på ejendommen »...kun må opføres én beboelsesbygning, i hvilken ejeren selv må drive et snedkerværksted, såfremt dette ikke væsentligt forulemper naboer. På ejendommen må ejeren kun anbringe sine egne biler.«

Spørgsmål:

Medfører lokalplanen konsekvenser for ejeren af ejendommen og/eller for servituten – og i bekræftende fald hvilke?

Svar:

Besvarelsen afhænger af, om snedkerværkstedet er etableret eller ej ved lokalplanens vedtagelse:

1) *Snedkerværkstedet forudsættes at eksistere på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse*

Ifølge planlovens § 18 har lokalplanen kun virkning for fremtiden, mens hidtidig lovlig udnyttelse af ejendommen kan fortsætte uændret. Hvis snedkerværkstedet var lovligt etableret, inden lokalplanens vedtagelse, kan lokalplanen ikke tvinge ejeren til at bringe værkstedet til ophør.

Kap. II,2.2.4.

2) *Snedkerværkstedet forudsættes ikke at være opført ved vedtagelsen af lokalplanen*
Besvarelsen afhænger i så fald af, om servituten fortsat kan opretholdes efter lokalplanens vedtagelse, idet ejeren da har ret til at etablere værkstedet. Bortfalder servituten derimod, afhænger ejerens ret af, om snedkerværkstedet strider mod lokalplanens skønsmæssige bestemmelser.

I medfør af planlovens § 18 bortfalder privatretlige tilstandsservitutter automatisk, hvis de strider mod en lokalplan. Det må derfor afgøres, dels om der er tale om en tilstandsservitut, dels om den – i bekræftende fald – strider mod lokalplanen.

En ret til at opretholde et værksted taler for, at der er tale om en tilstandsservitut. Dertil kommer, at der kun må opføres én bygning. Den påtaleberettigede kan kræve opretholdt den tilstand, at der kun er én bygning på ejendommen. Også dette taler for, at der er tale om en tilstandsservitut. Endelig kan den påtaleberettigede kræve opretholdt en tilstand, hvor kun ejerens egne biler parkeres på ejendommen. Der er derfor samlet tale om en tilstandsservitut, der efter omstændighederne kan bortfalde ved lokalplan.

Det skal herefter drøftes, om der er strid mellem lokalplan og servitut. Følgende forhold kan navnlig anføres:

- I både servitut og lokalplan er det ejeren, der skal drive virksomhed. På dette punkt er der ingen modstrid.
- Lokalplanen skal bevare områdets karakter af boligområde. Snedkerværkstedet behøver ikke at ændre dette. F.eks. kan skiltning undlades. Dette tyder på, at der ikke er modstrid.
- I både servitut og lokalplan er der forbud mod ulempe for naboer, hvorfor der ikke på dette punkt er modstrid.
- Ifølge servituten må kun ejerens egne biler anbringes på ejendommen, mens virksomhed ifølge lokalplanen ikke må medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Der er derfor heller ikke på dette punkt modstrid.
- Et snedkerværksted, som servituten tillader, kan opfattes som en virksomhed, der ikke almindeligvis drives i et boligområde, jf. lokalplanens krav. Dette peger i retning af, at der kan være modstrid.

Sammenfattende må det formentlig konkluderes, at servituten ikke strider mod lokalplanen, og derfor ikke bortfalder ved planens vedtagelse.

2.3. Anden offentligretlig regulering

Udover planlovens zoneinddeling og de eksisterende lokalplaner m.v. indeholder lovgivningen en række bestemmelser, der regulerer anvendelsen af væsentlige grupper af ejendomme. I det følgende gennemgås nogle væsentlige generelle bestemmelser i *naturbeskyttelsesloven*, *landbrugsloven* og *skovloven*. Gennemgangen er ikke udtømmende.

2.3.1. Naturbeskyttelsesloven – forbud mod ændringer i tilstanden

Som anført i kap. I,3.1.2. regulerer naturbeskyttelsesloven anvendelsen af faste ejendomme ved hjælp af tre forskellige instrumenter: 1) beskyttede naturtyper, 2) beskyttelseslinier samt 3) fredning.

Retsvirkningerne af de tre instrumenter er i det væsentlige identiske. Fælles for alle tre er, at de indebærer *et forbud mod ændring i tilstanden* af det/den beskyttede areal/naturtype. Forbudet omfatter naturligvis ny bebyggelse, gravning efter råstoffer, anlæg af veje m.v. For jordbruget er det endvidere særligt vigtigt, at forbudet mod ændret anvendelse tillige omfatter jordbehandling, tilplantning, gødskning og pesticidanvendelse, hvis de beskyttede arealer ikke har været anvendt på denne måde inden lovens ikrafttræden. Se nærmere afsnit 2.3.1.1. om beskyttelsen i medfør af lovens § 3.

Overtrædelse af naturbeskyttelseslovens regler – uanset hvilket beskyttelsesinstrument, der er tale om – medfører først og fremmest *bødestraf*, jf. lovens § 89. Det påhviler den til enhver tid værende ejer eller bruger af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, jf. § 74, stk. 1. Såfremt dette ikke sker, kan tilsynsmyndigheden, jf. § 73, påbyde lovliggørelse, enten i form af et påbud om at standse en påbegyndt overtrædelse og/eller et påbud om reetablering af den lovlige tilstand (fysisk lovliggørelse). Et påbud kan *tinglyses* på ejendommen, også selv om det ikke er den aktuelle ejer, der har begået overtrædelsen (f.eks. opførelse af ulovlig bebyggelse), jf. § 74, stk. 2. Undladt tinglysning bevirker ikke, at en godtroende erhverver kan kræve det lovstridige forhold opretholdt, idet det i medfør af § 74, stk. 1, netop påhviler den til enhver tid værende ejer at berigtige ulovlige forhold. Tinglysningen af et påbud tjener således alene til oplysning om det ulovlige forhold for erhververe af ejendommen og andre rettighedshavere.

Hvis en grundejer ikke efterkommer et påbud, kan tilsynsmyndigheden opnå dom over ejeren, og dommen kan gennemtvinges med tvangsbøder, jf. rpl. § 997, stk. 3. Hvis påbuddet alligevel ikke efterkommes rettidigt, og tvangsbøder skønnes at være uden virkning, kan tilsynsmyndigheden foretage en selvhjælpshandling for grundejerens regning, jf. § 74, stk. 3. Om selvhjælpshandlinger, se kap. III,2.6.3.

Der er dog *én væsentlig forskel mellem retsvirkningerne af de tre typer regulering*. Mens forbud mod ændring i tilstanden som følge af reglerne om beskyttede naturtyper eller om beskyttelseslinier er *erstatningsfri*

Kap. II,2.3.1.

regulering, der ikke udløser ekspropriationserstatning,¹³² hjemler nbl. § 39 udtrykkeligt ejere og brugere *erstatning* for tab forårsaget ved en *fredning*. Se nærmere kap. IV,1.1.2.1.

2.3.1.1. Beskyttede naturtyper

Naturbeskyttelsesloven udpeger nogle bestemte naturtyper og landskabselementer, som loven beskytter mod forandringer. Bestemmelserne beskytter mod forandringer direkte af den pågældende naturtype, f.eks. en sø, et vandløb eller et stendige, mens forandringer i eller på nærliggende udenomsarealer ikke reguleres.

Dog er flere af de beskyttede naturtyper tillige omfattet af bestemmelser om beskyttelseslinier, jf. næste afsnit, således at også udenomsarealer er omfattet af et forbud mod ændringer i tilstanden. Det gælder f.eks. fortidsminder, der er omgivet af en 100 m beskyttelseslinie, jf. nbl. § 18, og visse søer og vandløb, der er omgivet af en 150 m beskyttelseslinie, jf. nbl. § 16. For fortidsminder gælder desuden nbl. § 13, hvorefter der ikke må foretages jordbehandling, gødes eller plantes inden for en afstand af 2 m fra det pågældende fortidsminde. Denne bestemmelse supplerer nbl. § 12 om beskyttelse af fortidsminder mod forandringer, jf. nærmere nedenfor.

Den praktisk mest betydningsfulde naturtypebeskyttelse er *biotopbeskyttelsen* i medfør af nbl. § 3. Efter § 3, stk. 1, må der ikke ske ændring i tilstanden af naturlige søer over 100 m² og af vandløb, der af amtsrådene er udpeget som beskyttede. Efter § 3, stk. 2, er heder, moser og lignende, strandenge og -sumpe, ferske enge og overdrev uden om de nævnte søer beskyttet på samme måde, hvis de enkeltvis, tilsammen eller i forbindelse med søerne er større end 2.500 m² i sammenhængende areal. Bestemmelserne har navnlig betydning for jordbruget, idet den jordbrugsmæssige udnyttelse af de omfattede arealer efter lovens ikrafttræden ikke må ændres, da der i så fald er tale om en ændring af tilstanden. For de nævnte arealer, der ikke før lovens ikrafttræden har været dyrket, betyder nbl. § 3, at disse ikke må dyrkes uden dispensation, jf. nbl. § 65, stk. 3. For arealer, der ikke tidligere har været behandlet med gødning eller bekæmpelsesmidler, indebærer nbl. § 3 et totalforbud mod gødning og bekæmpelsesmidler.¹³³

Arealer omfattet af nbl. § 3, der før lovens ikrafttræden ikke har været

132. Jf. H. Wulff: Landboret (1992) s. 346 og 361 samt V. Koester i Karnov s. 2536, note 8.

133. Jf. H. Wulff: Landboret (1992) s. 363, V. Koester i Karnov s. 2538 note 8 samt H.T. Anker i Miljøretten II s. 232 f.

anvendt til dyrkning, men f.eks. til græsning eller brakmark, kan som følge af § 3 ikke jordbehandles og tilsås uden tilladelse.

Som udgangspunkt indebærer nbl. § 3, at *omlæg* af f.eks. enge – dvs. pløjning, efterfølgende jordbehandling og tilsåning med en ny eller samme afgrøde – ikke kan ske, idet tilstanden herved ændres. I bemærkningerne til bestemmelsen¹³⁴ er det dog forudsat, at omlæg fortsat kan ske i samme omfang som før lovens ikrafttræden uden dispensation, hvis omlæg hidtil er foretaget *regelmæssigt*, dvs. inden for de seneste 7-10 år. Denne fortolkning indebærer, at en jordbruger, der ikke regelmæssigt foretager omlæg, kan miste retten hertil efter 7-10 år. Da der er tale om erstatningsfri regulering, har jordbrugeren ikke krav på erstatning, selv om der kan være tale om store arealer, der udelukkes fra jordbrugsmæssig udnyttelse.

Fra retspraksis kan nævnes følgende nyere afgørelser: *UfR 2001.1278 H* omhandlede en grundejer, der havde foretaget grøftningsarbejde i en skov på ejendommen. Amtet og Naturklagenævnet fandt, at ejeren derved havde overtrådt nbl. § 3, idet skoven var en såkaldt askevældsmose, der var større end 2.500 m². På baggrund af forarbejderne til naturbeskyttelsesloven og den tidligere naturfredningslov fandt Højesteret imidlertid, at lovens begreb »moser og lignende« ikke omfatter arealer med *plantede* træer. Da det var ubestridt, at træerne var plantede, og at arealet var i almindelig omdrift, var grøftningsarbejdet ikke en overtrædelse af nbl. § 3. Om den konkrete vurdering af om arealer er omfattet af nbl. § 3 se bl.a. TfL 2000.85 Ø (mose), TfL 2000.122 V (fersk eng) og TfL 2001.179 (overdrev).

I *KFE 2000.109* fastslog Naturklagenævnet, at Skov- og Naturstyrelsens udsætning af bævere i nogle beskyttede åer var i strid med nbl. § 3 og derfor krævede dispensation. Denne blev givet tidsbegrænset til en 5-årig forsøgsperiode for så vidt angik den ene å.

For at hindre *sandflugt* fra visse strande, der kan ødelægge landbrugsjorden længere inde i landet, beskytter naturbeskyttelsesloven de såkaldt *klitfredede arealer*. Klitfredningen indebærer, at arealernes tilstand ikke må ændres eller afgræses med kreaturer. Der må desuden ikke etableres hegn, jf. nbl. § 8, stk. 1.¹³⁵ Hensigten er at undgå ændringer i tilstanden af arealerne, som bl.a. kan betyde ødelæggelse af den beplantning, der »holder på« sandet og således hindrer sandflugt. I medfør af nbl. § 8, stk. 2, nr. 1, er en række nærmere angivne strandbredder langs

134. FT 1991-92 (2. samling), tillæg A, sp. 1431 f.

135. Rådighedsindskrænkningerne er nærmere uddybet i § 1 i bkg. nr. 661 af 13/8 1997 om klitfredning.

Kap. II, 2.3.1.1.

Jyllands vestkyst klitfredet. Det samme gælder et bælte på 300 m¹³⁶ regnet fra disse strandbredders inderste grænse, jf. nbl. § 8, stk. 2, nr. 2. Klitfredningen består således både af en naturtypebeskyttelse (strandbredderne) og en beskyttelseslinie (klitfredningslinien).

Selv om betegnelsen »fredning« benyttes, er klitfredning i modsætning til almindelig fredning – se herom afsnit 2.3.1.3. – en almindelig erstatningsfri regulering.¹³⁷ Der er således ikke i nbl. § 39 hjemmel til erstatning for klitfredning, herunder for udvidelse af det klitfredede område i medfør af nbl. § 9, stk. 1.

I medfør af nbl. § 12 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af *fortidsminder*, der er omfattet af bilaget til loven. Bestemmelsen skal bl.a. beskytte fortidsminder mod skader og ødelæggelse i forbindelse med dyrkning af de omkringliggende landbrugsarealer. Derfor suppleres bestemmelsen af et forbud mod jordbehandling m.v. inden for 2 m fra fortidsmindet, jf. nbl. § 13.

Se UfR 1967.929 V, hvor en jordbruger blev idømt en bøde på 1.200 kr. for overtrædelse af den dagældende naturfredningslovs § 2 ved at have bortpløjet en gravhøj, der var 1 meter høj og 9 meter i diameter.¹³⁸

Endelig er *sten- og jorddiger* beskyttet mod ændringer i tilstanden i medfør af nbl. § 4. Diger i byzone og sommerhusområder er ikke omfattet af reglerne, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, i bkg. nr. 624 af 25/6 2001 om sten- og jorddiger.¹³⁹

De anførte regler om beskyttelse af naturtyper suppleres af to vigtige EU-direktiver om fuglebeskyttelse (Rdir 79/409) henholdsvis om beskyttelse af vilde dyr og planter levesteder (Rdir 92/43). Direktivernes beskyttelse af levesteder er i Danmark gennemført ved bekendtgørelse nr. 782 af 1/11 1998 om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder. De to direktiver betyder, at der næsten altid kræves en miljøvurdering, før der gives tilladelse til projekter af en hvilken som helst art i de udlagte områder eller i nærheden af disse. Kun ved

136. Ved lov nr. 439 af 1/6 1994 udvidet fra 100 m. Ændringen er dog endnu ikke fuldt ud trådt i kraft. Der sker en trinvis ikrafttræden amt for amt, når Strandbeskyttelseskommisionens arbejde er tilendebragt, jf. lov nr. 282 af 12/5 1999. En oversigt over de amter, for hvilke der er udstedt ikrafttrædelsesbekendtgørelser, se *V. Koester* i *Karnov* s. 2553 note 85.

137. Jf. KFE 1986.113 og KFE 1982.233.

138. Om utrykte afgørelser se *V. Koester* i *Karnov* s. 2547, note 52.

139. Jf. TfL 1999.99 Ø: En jordbruger blev dømt til at genetablere fire jorddiger, som han havde fjernet på sin ejendom i strid med nbl. § 4.

anvendelse af en mere omfattende procedure, vil der kunne gives tilladelse til et projekt, hvis miljøvurderingen viser, at projektet medfører væsentlig forstyrrelse af levestederne. Udlægningen er i enkelte tilfælde sket ved fredninger, men har ellers karakter af erstatningsfri regulering.¹⁴⁰

2.3.1.2. Beskyttelseslinier

Naturbeskyttelsesloven fastlægger nogle *beskyttelseslinier* (bræmmer) omkring bestemte naturtyper og landskabselementer, f.eks. skove og kirker. Disse regler beskytter mod forandringer i en bestemt afstand omkring et beskyttet element. Således beskyttes *udenomsarealer*, mens naturtypen i sig selv som udgangspunkt ikke er beskyttet af linierne, men muligvis af andre bestemmelser, jf. bl.a. afsnit 2.3.1.1. om beskyttede naturtyper.

Naturbeskyttelsesloven anvender to typer af linier: a) *beskyttelseslinier*, der generelt forbyder ændringer i tilstanden – herunder bebyggelse og b) *byggelinierne*, der alene forbyder *bebyggelse* inden for det af linierne omfattede areal.¹⁴¹ Byggelinier er fastlagt i nbl. § 17 (300 meter fra skove – herunder privatejede skove på 20 ha eller derover) og i nbl. § 19 (300 m fra kirker, der ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen). De øvrige linier fastlagt i loven er beskyttelseslinier, der omfatter:

- *Strandbredder og andre kystområder* i en afstand af 300 m¹⁴² fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation, jf. nbl. § 15, stk 1.
- *Søer* med et areal på mindst 3 ha og *vandløb med beskyttelseslinie* i en afstand af 150 m, jf. nbl. § 16. Bestemmelsen suppleres af vandløbslovens § 69, hvorefter dyrkning, jordbehandling, plantning, bebyggelse m.v. i landzone ikke må foretages i en bræmme på 2 m langs naturlige eller i regionplanen højt målsatte vandløb og søer.
- *Fortidsminder*, der er omfattet af nbl. § 12 og bilaget til loven, i en

140. Se om direktiverne fra dansk litteratur bl.a. Skov- og Naturstyrelsens vejledning til nbl. (1992), s. 150, P. Pagh og V. Koester i UfR 1997 B s. 511 og 1998 B s. 75, s. 182 og s. 345, V. Koester i *Miljøretten II*. s. 92 ff, H.T. Anker: Miljøretlig regulering på landbrugsområdet s. 227 ff, *samme* i *Miljøretten II* s. 289 ff og P. Pagh: EU-Miljøret s. 595 ff.

141. Se tilsvarende om byggelinier pålagt i medfør af lov om offentlige veje, kap. I,3.1.4.

142. Ved lov nr. 439 af 1/6 1994 udvidet fra 100 m. Ændringen er endnu ikke fuldt ud trådt i kraft. Der sker en trinvis ikrafttræden amt for amt, når Strandbeskyttelseskommissionens arbejde er tilendebragt, jf. lov nr. 282 af 12/5 1999. En oversigt over de amter, for hvilke der er udstedt ikrafttrædelsesbekendtgørelser, se V. Koester i *Karnov* s. 2553 note 85.

Kap. II, 2.3.1.2.

afstand af 100 m, jf. nbl. § 18. Uanset hidtidig anvendelse må der ikke i en afstand af 2 m foretages jordbehandling, gødes eller plantes, jf. nbl. § 13.

- *Klitfredede arealer*: 100 m fra strandbredder, der er omfattet af nbl. § 8, stk. 2, nr. 1. Se afsnit 2.3.1.1.

Inden for disse områder gælder et forbud mod forandringer i de pågældende arealers tilstand.

Til illustration af de problemer, som beskyttelseslinierne kan give anledning til, kan nævnes følgende nyere afgørelser: *KFE 1999.92*, der omhandlede et sommerhus beliggende inden for klitfredningslinien, jf. nbl. § 8, stk. 1. Ejeren ønskede at ombygge tagkonstruktionen, der bestod af et pyramideformet paptag og plastplader over en veranda, således at disse konstruktioner blev erstattet af et saddeltag, der tillige bevirkede, at ca. 12 m² terrasse ville komme under tag. Naturklagenævnet stadfæstede skovdistriktets afslag på dispensation fra klitfredningen, jf. nbl. § 65, stk. 1, da overdækningen af terrassen var en udvidelse af det bebyggede areal, der gik væsentligt ud over, hvad der efter sædvanlig praksis kunne forventes tilladelse til, og ikke var foreneligt med hensynene bag klitfredningsbetemmelserne, herunder at modvirke øget bebyggelse.

I *KFE 1999.106* meddelte Naturklagenævnet tilladelse til opførelse af en boinstitution for personer med autisme inden for søbeskyttelseslinien efter nbl. § 16, selv om nævnet umiddelbart fandt det betænkeligt at dispensere til et byggeri, der kunne påvirke landskabsoplevelsen væsentligt. Nævnet lagde vægt på, at der var tale om et byzoneareal, som fra 1983 – før beskyttelsesliniens opståen – havde været planlagt anvendt til byggeri med offentligt formål, hvorfor grundejeren og beboerne i området måtte antages at have indrettet sig herpå. Der blev endelig lagt vægt på, at byggeriet tjente en væsentlig samfundsmæssig interesse.

KFE 1999.126 omhandlede en idrætsefterskoles ansøgning om i tidsrummet fra kl. 10-22 at placere en container på hjul på en P-plads inden for strandbeskyttelseslinien, jf. nbl. § 15. Containeren skulle bruges til skolens surfundervisning. Containeren var – henset til den organiserede aktivitet, som var knyttet til containeren – omfattet af forbudet i nbl. § 15, stk. 1, selv om der var tale om et parkeringsareal. Tilladelse blev nægtet, da containeren ville fremtræde meget markant og skæmmende i kystlandskabet.

KFE 1999.232: Anlæggelse af 2.500 m² have i tilknytning til en eksisterende have, men inden for åbeskyttelseslinien, jf. nbl. § 16, stk. 1, krævede dispensation, da beplantningsforbuddet efter Naturklagenævnets opfattelse også omfatter mindre planter, hvis der er tale om en samlet beplantning, som på væsentlig måde ændrer det naturlige dyre- og planteliv på stedet.

I *UfR 1999.1485 H* fastslog Højesteret, at 6 lysmaster, der var 7,80 m høje, opført omkring en ridebane, var bebyggelse i naturbeskyttelseslovens forstand, og derfor var opført i strid med nbl. § 17, da ridebanen var beliggende umiddelbart op til en skov.

I *UfR 2002.1761 H* stadfæstede Højesteret amtets påbud om at fjerne en tennisbane, der i 1996 var anlagt inden for den dagældende strandbeskyttelseslinie på 100 m, jf. nbl. § 15.

Fra ældre praksis kan bl.a. nævnes *UfR 1984.983 H* (ejerens af en landbrugsejendom dømt til at fjerne en ridehal, der uden tilladelse var opført inden for skovbyggelinien (jf. nu nbl. § 17)) og *UfR 1988.616 Ø* (påbud om nedrivning af tidligere hønsehus, der var beliggende inden for strandbyggelinien (jf. nu § 15, stk. 1), men som var ombygget til sommerhusbeboelse).

2.3.1.3. Fredning

Efter reglerne i nbl. kap. 6 kan Fredningsnævnet til varetagelse af naturbeskyttelseslovens formål, ved konkret *myndighedsbeslutning* gennemføre en *fredning* af landarealer og ferske vande. Fredning fastlægges således ikke – i modsætning til de beskyttede naturtyper og beskyttelseslinierne – direkte ved lov, men ved fredningsnævnets beslutning med hjemmel i naturbeskyttelsesloven.

En fredning går ud på, at den eksisterende tilstand skal bevares (status quo-fredning), eller at en bestemt tilstand skal tilvejebringes og derefter bevares, jf. nbl. § 38, stk. 2.¹⁴³ Fredningskendelsen kan også bestemme, at en (del af en) fast ejendom skal afstås til det offentlige (ekspropriation), jf. § 38, stk. 4. I fredningen ligger således et forbud mod forandringer af tilstanden, herunder ved bebyggelse.

Fredningsnævnet skal bekendtgøre en fredningskendelse offentligt, jf. nbl. § 40, stk. 2, og *tinglyse* fredningsbestemmelserne på de berørte ejendomme, jf. § 40, stk. 3. Tinglysningen er dog alene en ordensforskrift, der tjener til oplysning for kommende erhververe. Fredningen skal således respekteres af alle og enhver fra offentliggørelsestidspunktet, uanset om tinglysningspligten overholdes, jf. § 41, stk. 1.¹⁴⁴

Fredning kan også ske af *bygninger* alene, jf. bygningsfredningslovens §§ 3 og 4. Efter § 3 kan miljøministeren frede bygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, hvis de er over 50 år gamle, eller hvis fredningen kan begrundes i bygningernes fremragende værdi eller i andre særlige omstændigheder. Efter § 4 er alle bygninger, der er opført før år 1536, fredet uden særlig beslutning.

Hovedretsvirkningen for ejeren, af at hans bygning fredes, er, at han er forpligtet til at holde bygningen i forsvarlig stand, jf. bygningsfredningslovens § 9, og at alle

143. Se som eksempler herpå KFE 1986.79 (genskabelse af en højmose) og KFE 1989.186 (genskabelse af en sø).

144. Jf. V. Koester i *Karnov* s. 2569, note 226, H. Wulff: *Landboret* (1992) s. 356 og H. Hansen: *Regulering af fast ejendom* s. 23. Om fredning se endvidere H.T. Anker i *Miljøretten II* s. 264 ff.

Kap. II,2.3.1.3.

bygningsarbejder – bortset fra almindelig vedligeholdelse – samt eventuel nedrivning kræver tilladelse, jf. §§ 10 og 11.

Som ved fredning efter nbl. kap. 6 skal en afgørelse om fredning af en bygning offentliggøres, jf. bygningsfredningslovens § 7, stk. 2, og de berørte ejere skal have underretning om afgørelsen. Fredningen har retsvirkning fra det tidspunkt, underretningen er kommet frem til ejeren¹⁴⁵ og skal derefter respekteres af enhver rettighedshaver, jf. § 7, stk. 3, 1. pkt. Fredningen tinglyses tillige, men dette er alene en ordensforskrift, hvorfor undladt tinglysning ikke kan føre til ekstinktion af fredningen.

I modsætning til fredning efter nbl. kap. 6 anses bygningsfredning som udgangspunkt ikke for ekspropriation. Se nærmere kap. IV,1.1.2.1.¹⁴⁶

2.3.2. Landbrugsloven

I medfør af landbrugsloven er en række ejendomme noteret i matriklen som *landbrugsejendomme*, jf. lovens § 2, stk. 2. Denne notering, der er foretaget efter myndighedsbeslutning, indebærer, at landbrugsejendomme er undergivet *landbrugspligt*, jf. lovens § 2, stk. 1. Det fremgår ikke udtrykkeligt af loven, hvad landbrugspligten indebærer, men af henvisningen i § 2, stk. 1, til »reglerne i denne lov« følger det, at landbrugsejendomme er undergivet de begrænsninger for drift, forpagtning, erhvervelse m.v. som følger af reglerne i landbrugsloven.¹⁴⁷

Landbrugspligten er en almindelig rådighedsindskrænkning, der ikke giver krav på ekspropriationserstatning.¹⁴⁸ Dette indebærer, at landbrugspligten – selv om landbrugsloven ikke foreskriver tinglysning – skal respekteres af kreditorer og godtroende aftaleerhververe, selv om den undtagelsesvis ikke er tinglyst på ejendommen. I tilfælde af tvangsauktion over en landbrugsejendom, udslettes noteringen ikke.¹⁴⁹ Landbrugspligten kan heller ikke fraviges ved aftale f.eks. mellem køber og sælger i forbindelse med ejendommens salg eller ved aftale med en bruger af ejendommen. Da der ikke kan vindes *hævd* i strid med lovgivningen, kan landbrugspligten heller ikke fortrænges ved hævd. Se kap. IV,2.2.1.

Blandt de begrænsninger, som landbrugspligten indebærer for anvendelse af landbrugsejendomme, kan nævnes, at *ejendommen* skal drives

145. Jf. V. Koester i *Karnov* s. 2517 f, note 33.

146. Om bygningsfredning se O. Christiansen i *Miljøretten II* s. 314 ff.

147. Jf. § 1, stk. 2, i cirk. nr. 26 af 22/2 2000 om landbrugsloven. Se også *Jordlovgivning* s. 156 f, P. Mortensen i *Karnov* s. 2284 f note 21, H.T. Anker i *Miljøretten II* s. 436 og *samme* i *Miljøretlig regulering på landbrugsområdet* s. 292 og 295.

148. Jf. UfR 1952.797 H og *Jordlovgivning* s. 36.

149. Se dog den særlige regel i landbrugslovens § 35, stk. 4.

på *forsvarlig måde* under hensyn til de erhvervsmæssige udnyttelsesmuligheder, til husdyrsundhedsmæssige forhold samt til natur og miljø, jf. landbrugslovens § 7, stk. 2. Endvidere følger det af landbrugslovens § 7 a, stk. 1, at landbrugsejendomme skal udnyttes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde, i det omfang, de er egnede hertil. Dette krav betegnes populært, som *dyrkningspligten*, men betegnelsen er noget misvisende, da § 7 a, stk. 1, ikke er til hinder for ekstensive eller hobbyprægede driftsformer.¹⁵⁰ Kravet indebærer imidlertid, at landbrugsejendomme som udgangspunkt kun med særlig tilladelse må anvendes til ikke-jordbrugsmæssige formål som f.eks. råstofindvinding (se dog § 7 a, stk. 2), campingplads, golfbane, losseplads, byggeri, andre erhverv etc.

Landbrugslovens § 7, stk. 1, foreskriver, at en landbrugsejendom skal *opretholdes som selvstændigt brug* og drives af beboerne af den beboelsesbygning, som skal være på ejendommen. Heri ligger som udgangspunkt et *forbud mod at drive flere landbrugsejendomme sammen* – det såkaldte egen drift-krav. Hertil indeholder landbrugslovens § 9, stk. 1, imidlertid en meget væsentlig undtagelse, idet landbrugsejendomme, der tilhører samme ejer, eller som forpagtes, og som ligger inden for en indbyrdes vejafstand af indtil 15 km, kan drives sammen uden tilladelse. Det er dog en betingelse, at der ikke indgår mere end 5 ejendomme i samdriften, eller at arealet af de samdrevne jorder ikke overstiger 375 ha.

Af landbrugslovens § 7, stk. 1, følger tillige, at en landbrugsejendom skal være bebygget med en passende *beboelsesbygning*, således at det bl.a. sikres, at den *bopælspligt*, der følger af reglerne om erhvervelse, jf. kap. I,2.2.1., kan opfyldes på ejendommen. Bestemmelsen suppleres af landbrugslovens § 8, hvorefter ejeren af ejendommen forpligtes til at holde beboelsesbygningen forsvarligt ved lige og brandforsikret. Endvidere er ejeren forpligtet til genopførelse eller istandsættelse inden 2 år fra beboelsesbygningens eventuelle ødelæggelse, jf. § 8, stk. 1. Sammenhæng med § 7, stk. 1, har også landbrugslovens § 12, stk. 3, hvorefter lejemål vedrørende en landbrugsejendoms beboelsesbygninger kan opsiges med 6 måneders varsel, uanset at der er aftalt et længere varsel og uanset lejelovgivningens regler, når lejligheden skal benyttes til opfyl-

150. Jf. § 21, stk. 1, i cirk. nr. 26 af 22/2 2000 om landbrugsloven.

Kap. II,2.3.2.

delse af bopælspligten eller som bolig for personer, der er eller skal være beskæftiget ved driften af ejendommen.¹⁵¹

Som følge af reglerne i landbrugslovens § 13 kan der ikke uden videre ske *sammenlægning af eller arealoverførsel* mellem landbrugsejendomme – jf. kap. I,1.2.2.2. og 1.2.2.3 – selv om betingelserne herfor i udstykningsloven er opfyldt. En række betingelser om ejendommens størrelse, beliggenhed m.v., jf. § 13, skal være opfyldt. Efter omstændighederne kan en nabo blokere for en sammenlægning eller arealoverførsel, hvis han selv ønsker suppleringsjord til sin egen ejendom, jf. § 13, stk. 3, idet naboer under visse betingelser har en *fortrinsstilling til suppleringsjord*.¹⁵²

Til landbrugspligten hører også reglerne om *forpagtning og erhvervelse af landbrugsejendomme*. Der henvises til omtalen heraf i kap. I,2.2.

2.3.3. Skovloven

Skovlovens kap. 2 indeholder regler om fredskovspligt, der i princippet svarer til landbrugslovens regler om landbrugspligt. Således følger det af skovlovens § 3, at fredskovspligt er en permanent reservation af et areal til skovbrugsformål. Af lovens § 4 fremgår nærmere, hvilke skove der er underlagt denne reservation. Fredskovspligtige skove er undergivet en række bestemmelser om skovdriftens tilrettelæggelse, jf. lovens kap. 3 om god og flersidig skovdrift. Ligesom landbrugspligten indebærer fredsskovspligten således forskellige begrænsninger i ejendommens drift.

Af lovens § 10 følger endvidere bl.a., at der ikke på fredskovspligtige arealer må opføres bygninger eller anlæg eller foretages terrænændringer, medmindre det er nødvendigt for skovdriften. Fredskovspligten bevarer således tilstanden af de omfattede skove. Dermed har bestemmelserne også lighed med naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttede naturtyper, jf. afsnit 2.3.1.1.¹⁵³

2.3.4. Opgaveeksempler

Eksempel (1):

Ejeren af en landbrugsejendom beliggende i landzone ønskede at opstille et bur til udsætning af fuglevildt. Buret havde et grundareal på 60 m², var 2 meter højt, og bestod af trærammer, der var beklædt med hønsenet. Det var hensigten, at buret

151. Se om bestemmelsen, *Jordlovgivning* s. 421 ff, P. Mortensen i UfR 1995 B s. 7 ff, J. Evald i Tidsskrift for Bolig- og byggeret 2001.96 ff, T. Irmang Østengaard og S. Olsen-Kludt i TfL 2003.1 f samt UfR 1988.621 Ø og TfL 2003.9 Ø.

152. Om sammenlægning m.v., se *Jordlovgivning* s. 441 ff og om fortrinsstilling s. 469 f. Reglerne er i forhold til det i *Jordlovgivning* anførte på visse punkter ændret ved lov nr. 350 af 2/6 1999.

153. Om fredsskovspligt se nærmere H.T. Anker i *Miljøretten II* s. 423 ff.

skulle opstilles på et moseareal beliggende 110 m fra en offentlig skov, der lå på naboejendommen, til brug for jagten i de følgende år.

Spørgsmål:

Er der juridisk noget til hinder for opsætningen af buret?

Svar:

For det første må det konstateres, at buret agtes placeret mindre end 300 m fra en skov, og dermed inden for skovbyggelinien i nbl. § 17. Inden for linien må der ikke placeres bebyggelse og lignende. Hvis buret må karakteriseres som bebyggelse eller lignende – se herom nedenfor – kræver opstillingen dispensation fra skovbyggelinien.

Dernæst kan det konstateres, at buret skal placeres på et areal, der er omfattet af nbl. § 3, stk. 2, nr. 2, idet det skal placeres på en mose. På sådanne arealer må der ikke foretages ændringer i tilstanden – herunder ved opsætning af bure og andet. En dispensation er således også af denne grund nødvendig. Det endelige resultat afhænger dog af mosens areal og beliggenhed, jf. nærmere nbl. § 3, stk. 2, sidste led sammenholdt med stk. 3.

Endelig må det overvejes, om opstillingen kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, idet det oplyses, at ejendommen er beliggende i landzone. Der er næppe tale om byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, idet buret skal bruges til jagt. Tilladelse kræves derfor som udgangspunkt, hvis der er tale om byggeri. Planlovens bygningsbegreb omfatter også forskellige tekniske indretninger, der ikke udgør bygninger i traditionel forstand, jf. ovenfor afsnit 2.1.2. Da buret har en vis størrelse, og desuden formentlig kan sammenlignes med det plasticbeklædte stålskellet, som i UfR 1975.1023 H blev anset for at være en bygning efter reglerne forud for planloven, kan det formentlig antages, at der er tale om en bygning, der kræver landzonetilladelse. Sammenlign KFE 2000.317, som opgaveeksemplet er inspireret af.

Eksempel (2):

Andersen ejede en nedlagt landbrugsejendom beliggende i landzone helt ud til Storebælt. Ejendommen havde et 50 m langt helt lige skel mod vandet i ejendommens samlede bredde mellem naboejendommene. I 1920 var der – med myndighedernes tilladelse – anlagt en vej af kampesten fra ejendommens have ud til stranden. Vejen blev af Andersen benyttet til at trække en lille motorbåd på en vogn ud til vandet. Da vejen var blevet anlagt i 1920, nåede den helt ud til stranden. Imidlertid var der efter byggeriet af Storebæltsbroen sket en ændring af strømforholdene i Storebælt, således at sand og sten blev skyllet ind på stranden på Andersens ejendom, hvor det lagrede sig og langsomt udvidede stranden. Dette resulterede i, at vejen i 2003 sluttede 200 m fra stranden. Da det som følge heraf efterhånden var blevet vanskeligt for Andersen at køre båden ud til vandet, forlængede Andersen i maj 2003 vejen ved at lægge nye kampesten svarende til de oprindelige helt ud til stranden. Forlængelsen af vejen løb vinkelret på vandet ud på det fremvoksede strandareal, således at der fra vejens midte var 25 m til hver af ejendommens skel mod naboejendommene.

Da Andersens nabo, Bendtsen, opdagede den forlængede vej, protesterede han straks, og krævede de 200 m vej fjernet, da Bendtsen mente, at vejen var anlagt på

Kap. II,2.3.4.

Bendtsen ejendom. Bendtsen gjorde herved gældende, at det fremvoksede strandareal ikke skyldtes Storebæltsbroen, men at Bendtsen med myndighedernes tilladelse havde udført kystsikring ud for sin ejendom med nogle bølgebrydere af sten, der fik sandet til at lagre sig. Som følge heraf måtte det nye strandareal efter Bendtsens opfattelse også tilhøre ham. Bendtsen klagede endvidere til amtet, der meddelte Andersen, at forlængelsen af vejen var ulovlig.

Spørgsmål:

- (1) Kan Bendtsen med sin henvisning, til at han har ejendomsret til arealet, kræve vejforlængelsen fjernet?*
- (2) Er det korrekt, når amtet gør gældende, at anlæggelsen af vejen er ulovlig?*

Svar:

Ad (1): Det nye strandareal er et areal, som naturligt er tilskyllet Andersens ejendom fra søterritoriet. Der er tale om naturlig tilvækst, selv om det er menneskeskabte bygningsværker (Storebæltsbro eller bølgebryder), der er den indirekte årsag til tilskylningen. Det afgørende er, at strandarealet er opstået ved naturens kræfter og ikke direkte ved opfyldning, inddæmning eller lignende.

Ejendomsretten til et sådant tilskyllet areal tilfalder ejeren af den ejendom, der ligger nærmere arealet end nogen anden ejendom i overensstemmelse med det såkaldte nærhedsprincip, jf. kap. I,1.3.3. Opgaveteksten giver ikke præcise oplysninger om afstanden mellem ejendommene, men da det oplyses, at Andersens ejendom har et 50 m langt lige skel mod havet, og at vejen anlægges midtvejs mellem naboejendommen, vinkelret på havet, er det nærliggende at forvente, at Andersens ejendom må ligge tættere på det areal, som vejen er anlagt på, end Bendtsens ejendom. Hvis dette er tilfældet, har Bendtsen ingen ejendomsret, og kan derfor ikke kræve vejen fjernet. Det bemærkes, at det ikke giver Bendtsen nogen ejendomsret, selv om det bevises, at Bendtsens bølgebryder er årsag til den naturlige tilvækst, ligesom ejeren af Storebæltsbroen heller ikke opnår ejendomsret til tilvækstarealet, hvis broen er årsag til tilskylningen.

Ad (2): Det er oplyst, at Andersens ejendom er beliggende i landzone. Da landzone omfatter ejendomme (områder), der ikke ved lokalplan er gjort til byzone eller sommerhusområde, jf. planlovens § 34, stk. 4, må arealer, der tilskyller en ejendom i landzone, også være landzone, indtil deres zonestatus ændres.

Da det tilskyllede areal således er landzone, gælder landzonebåndet i planlovens § 35, stk. 1, hvorefter der ikke må ske ændret anvendelse af ubebyggede arealer. Anlæggelse af en vej af kampesten til transport af en båd er en ændret anvendelse af det ubebyggede strandareal. Vejen kræver derfor landzonetilladelse, idet det bemærkes, at ingen af undtagelserne i planlovens § 36, stk. 1 kan bringes i anvendelse.

Endvidere følger det af nbl. § 15, stk. 1, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder og andre kyststrækninger, inden for en afstand af 300 m fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation. Det er ikke i opgaven oplyst, hvor den sammenhængende landvegetation begynder, men det er nærliggende at antage, at anlæggelse af vejen på det tilskyllede areal falder inden for strandbeskyttelseslinien. Hvis dette er tilfældet kræver den ændrede anvendelse (anlæg af vejen) dispensation fra nbl. § 15, stk. 1.

KAPITEL III

Forurening fra og af fast ejendom

1. Introduktion

For at belyse hvorledes regulering af forurening *af* og *fra* den faste ejendom begrænser råden over fast ejendom, kan det være nyttigt at starte med to eksempler.

Forurening af den faste ejendom: Familien Hansen har i ti år boet i Herlev i et område, der tidligere var brugt til let industri. Under anlæg af en tilbygning opdager Hansen, at jorden er forurennet med organiske opløsningsmidler, der senere viser sig at stamme fra et tidligere garveri. Opdagelsen betyder i første omgang, at Hansen må standse anlægsarbejderne (jfl. § 71) og skal underrette kommunen (mbl. § 21). Da Hansen ikke har råd til at fjerne forureningen, bliver ejendommen kortlagt som forurennet efter jfl. § 5. Som følge heraf skal Hansen fremover søge amtet om tilladelse, før der kan gennemføres jordarbejder (jfl. § 8). Samtidigt er ejendommen blevet mindre værd, og Hansen har svært ved at optage nye kreditforeningslån.

Forurening fra den faste ejendom: En brødfabrik i Kolding får Jensen som ny nabo. Jensen generes af støj og lugt fra brødfabrikken. Hvis Jensen ikke vil flytte, er der to muligheder. Den ene er, at Jensen beder kommunen om at påbyde brødfabrikken at begrænse forureningen med henvisning til mbl. § 41. Den anden er, at Jensen på grundlag af naboretlige grundsætninger selv anlægger sag mod brødfabrikken, hvor Jensen dels kan kræve forebyggende tiltag og/eller søge erstatning for de ulemper, som brødfabrikken forvolder.

De to eksempler illustrerer, at rådighed over fast ejendom begrænses af både offentligretlig og privatretlig regulering af forurening fra og af den faste ejendom. I det første eksempel begrænses Hansens råden, fordi hans ejendom er forurennet. I det andet eksempel vil brødfabrikken kunne blive nødt til at omlægge sin produktion for at begrænse forureningen fra den faste ejendom. Regulering af forurening hører således til samme emnekreds som den i forrige kapitel omhandlede regulering af anvendelsen af den faste ejendom og deler sig som denne i en privatretlig og offentligretlig del.

1.1. Ikke ret til at forurene

Både de privatretlige og offentligretlige regler om forurening bygger på det fælles princip, at borgerne ikke har krav på at forurene. Dette betyder, at der både på grundlag af privatretlige og offentligretlige regler kan være mulighed for at kræve forurening begrænset eller kræve erstatning for de skader, den har forårsaget.

For de offentligretlige regler indebærer princippet, at lovgivningsmagten kan bestemme, at forurenende aktiviteter kræver tilladelse og give de relevante tilsynsmyndigheder hjemmel til at påbyde forureningen nedbragt. Tilladelser og påbud om forureningsbegrænsning vil ofte indeholde vilkår om forebyggelse, forureningsens omfang og om måling af denne. Regler herom er fastsat i miljøbeskyttelsesloven (mbl.), hvor der f.eks. efter mbl. § 33 kræves tilladelse til at etablere særligt forurenende virksomheder (listevirksomheder). I forhold til bestående listevirksomheder antog man tidligere, at disse på grundlag af ejendomsbeskyttelsen i grundlovens § 73 i et vist omfang havde krav på at kunne fortsætte den forurenende aktivitet. Dette udgangspunkt må i dag anses forladt.¹ Også i forhold til bestående forurenende virksomhed kan der ved lov stilles krav om tilladelse til at fortsætte disse og sættes vilkår herfor. Sådanne regler er fastsat i medfør af mbl. § 39.

Selv om borgerne ikke har krav på at forurene, betyder det ikke, at forurening som sådan er forbudt. Det indebærer kun, at lovgivningsmagten kan stille krav om, at forurening kræver tilladelse eller kræve forureningen begrænset. Det almindelige legalitetsprincip gælder derfor fortsat, hvorfor det er lovgivningen – i dette tilfælde primært mbl. – der bestemmer, om en forurening kræver tilladelse. Efter de gældende regler betyder dette, at der kræves tilladelse til at forurene jord og grundvand (mbl. § 19), til at forurene vandet (mbl. §§ 27 og 28), og til at drive særligt forurenende virksomheder – de såkaldte listevirksomheder (mbl. §§ 33 og 39). Meningen med at kræve tilladelse er ikke at hindre enhver forurening, da dette vil have uoverskuelige konsekvenser for samfundsøko-

1. I Erstatningsudvalgets betænkning fra 1976 antog man ganske vist, at der ved særligt byrdefulde indgreb i bestående forurenende virksomhed kunne kræves erstatning (s. 31-32). Dette kan næppe opretholdes længere, jf. Højesterets begrundelse for at give erstatning direkte efter grundlovens § 73 for afslag på fortsat råstofindvinding i UfR 1997.157 H – og hertil nærmere, *Pagh: Miljøansvar* s. 336f.

nomien. Hensigten er i stedet at sikre kontrol med forureningen og at begrænse den mest muligt. Ved at kræve tilladelse til en række forurenende aktiviteter opnås begge dele – og der er samtidigt mulighed for, at foretage en afvejning, der inddrager andre samfundshensyn.

Fraværet af en ret for borgerne til at forurene reflekteres også på andre måder i den offentligretlig forureningsregulering. *For det første* begrundes det, at miljømyndighederne efter mbl. §§ 41-42 kan påbyde forureningsbegrænsende foranstaltninger og i særlige tilfælde påbyde en forurenende aktivitet bringes til ophør. *For det andet* begrundes udgangspunktet, at lovgivningsmagten uden erstatning kan pålægge ejeren rådighedsindskrænkninger på ejendomme, der er forurenede eller er kortlagt som forurenede. Sådanne rådighedsindskrænkninger er fastsat i jordforureningsloven (jfl.) for forureningskortlagte arealer (jfl. §§ 8 og 9). I retsvirkning minder rådighedsindskrænkningen om de i kapitel II omtalte lokalplaner, men med den forskel, at forureningskortlægningen efter jfl. §§ 4-6 ikke sker ved planlægning, men ved forvaltningsakter. *For det tredje* begrundes udgangspunktet, at både ejeren af den faste ejendom og forureneren har pligt til at underrette myndighederne om konstaterede forureninger, jf. mbl. §§ 21 og 71. Hertil kommer, at ejere og brugere af den faste ejendom efter jfl. § 72 er forpligtet til at oplyse myndighederne om deres viden om forureningen. Endelig kan myndighederne pålægge forureneren at undersøge mulige forureninger efter jfl. § 40 og mbl. § 72 – omend betingelserne herfor var og er omtvistede.²

Sammenholdes med de i kapitel II omhandlede offentligretlige rådighedsbegrænsninger over fast ejendom, er der betydelig ligheder. Kravene om miljøgodkendelse af særligt forurenende virksomheder i mbl. §§ 33 ligner kravet om landzonetilladelse efter planlovens § 35, men med den forskel, at miljøgodkendelser også kræves for bestående listevirksomheder. De med forureningskortlægningen pålagte rådighedsind-

2. Modsat myndighedernes udlægning har domstolene afvist, at mbl. § 72 kan anvendes på private husejere (se: UfR 1999.311 Ø (eternitforurening efter villabrand), UfR 1999.1444 V (utæt villa-olietank); MAD 2001.200 Ø (utæt olietank i fritidslandbrug). Modsat myndighedernes udlægning har Højesteret i U 1999.1600 H og U 2001.1749 H ligeledes afvist, at mbl. § 72 kan anvendes på forureninger indtrådt før reglens ikrafttræden 1/1 1992 – se hertil *Pagh*: UfR 2000 B 53. For at undgå lovgivning med tilbagevirkende kraft forudsatte Folketinget ved vedtagelsen af jfl. § 40, at reglen har samme anvendelsesområde som mbl. § 72. Se nærmere ndf. i 4.4.2.

Kap. III,1.1.

skrænkninger over fast ejendom minder om lokalplaners retsvirkning, men med den forskel, at forureningskortlægning kan medføre handlepligter for ejeren. Miljømyndighedernes adgang til ved påbud at gribe ind over for en bestående virksomheds forurening ligner adgangen til at nedlægge forbud efter planlovens § 14 og reglerne om fredning i nbl. – men viser samtidigt den principielle forskel. Efter mbl. §§ 41-42 kan der kræves ændring i en bestående aktivitet, mens forbud efter planlovens § 14 kun berører fremtidige ændringer i anvendelsen. Fredningskendelser griber ganske vist ind i den bestående anvendelse, men til forskel fra indgreb i virksomheders forurening udløser fredningen ekspropriationserstatning. Det anførte udgangspunkt – at borgerne ikke har krav på at forurene – fører således til, at der uden erstatning kan gribes ind over for bestående forurenende aktiviteter på fast ejendom, mens en tilsvarende mulighed kun foreligger i de øvrige tilfælde ved generel regulering (se kap. IV,1.1.1). Forvaltningsakter spiller derfor en større rolle ved forureningsregulering end ved anden regulering af anvendelsen af fast ejendom.

Adgang til indgreb i bestående hidtil lovlige forhold er imidlertid ikke den eneste konsekvens af princippet om, at borgerne ikke har ret til at forurene. To andre vigtige forskelle kan anføres til den i kapitel II omhandlede regulering.

1.2. Den forpligtede: ejer, operatør eller forurener

En vigtig forskel til den i kapitel II omhandlede regulering er, *hvem der forpligtes af reglerne*. I kapitel II var den forpligtede *ejeren* af den faste ejendom, hvorimod den forpligtede af forureningsreguleringen er *forurenere*, uanset om denne er ejer af den faste ejendom, hvorfra forureningen udgår. Dette skyldes, at regulering af forurening bygger på forurenere-betaler-princippet.

Forskellen mellem forpligtede har stor betydning, når en ejendom eller en virksomhed skifter ejer, da man ikke uden videre kan gå ud fra, at den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og pligter efter forureningsreglerne. I hovedsagen må sondres mellem tre grupper pligtsubjekter: *ejeren* af ejendommen, *operatøren* som driver virksomheden og *forurenere*. Selv om dette kan være en og samme person, er dette langt fra givet. Lidt forenklet kan forskellen udtrykkes i forhold til tre typer rådighedsbegrænsninger: *forureningskortlægning*, *forurenings-tilladelser* og *forureningsansvar*, hvor det er tre forskellige som forpligtes

og berettiges. Forureningskortlægningers rådighedsbegrænsninger følger ejendommen (og den til enhver tid værende ejer); forureningsstilladelsers rådighedsbegrænsninger følger virksomheden (og den til enhver tid værende operatør), mens ansvar for forurening følger forureneren. Disse sondringer belyses nærmere i afsnit 2.6., 3.5., 4.1. og 4.4.5.

1.3. Stedlige og ikke-stedlige normer

En anden forskel til kapitel II er, at regulering af forurening ikke er knyttet til lokaliteten på samme måde som anden anvendelsesregulering. Der består ikke en fri adgang til at forurene i bestemte områder, hvorfor normen grundlæggende ikke afhænger af stedet. Derimod er et fællestræk ved den i kapitel II omhandlede regulering, at normen afhænger af ejendommens geografiske lokalisering. For den privatretlige del kommer dette til udtryk ved, at servitutter angår *bestemte ejendomme* – og for den offentlige del ved, at reguleringen tilsigter at *fordele og styre arealanvendelsen* for bestemte ejendomme eller grupper af ejendomme. De i kapitel II omhandlede offentligretlige restriktioner i rådigheden over fast ejendom er i den forstand *stedlige* – de gælder kun bestemte steder. Forureningsreguleringen er dog stedlig på to punkter. For det første er tilladelser til forurening knyttet til den faste ejendom og er i den forstand stedlige. For det andet har omgivelsernes følsomhed betydning for, hvor meget forurening myndighederne kan tillade, henholdsvis hvilken forurening der privatretlig må tåles.

1.4. Problemstillingen

Foreløbigt sammenfattende bemærkes, at forureningsreguleringen giver anledning til anderledes og mere principielle problemer i forhold til den faste ejendom end den i kapitel II omhandlede regulering. *For det første*, fordi rådighedsbegrænsninger over den faste ejendom ikke kun angår virkningen på ejendommen, men også uden for denne. *For det andet*, fordi forureningsreguleringen både omfatter rådighedsindskrænkninger som følge af forurening *fra den faste ejendom* og som følge af forurening *af den faste ejendom*. *For det tredje*, fordi den forpligtede ofte ikke er *ejeren* af den faste ejendom, men *operatøren* eller *forureneren* – uanset om denne er lejer eller fraflyttet. *For det fjerde* giver *begrebet forurening* anledning til betydelig tvivl, fordi begrebet både kan dække en handling og en tilstand, og fordi det er forskelligt, hvad der opfattes som forure-

Kap. III,1.4.

ning,³ Disse særegenheder ved forureningsreguleringen giver anledning til større uklarhed om retsstillingen end de fleste formentlig forestiller sig, hvilket især – men ikke kun – giver problemer ved jordforureninger.

1.5. Afgrænsning i denne fremstilling

Det er udelukket inden for denne fremstillings rammer at give en blot nogenlunde dækkende indføring i de mange problemstillinger, som emnet omfatter. I stedet er valgt at fokusere på tre emner, nemlig: (1) reglerne om godkendelse af og påbud til listevirksomheder ud fra synsvinklen: forurening *fra* den faste ejendom; (2) den privatretlige regulering af forurening, hvorunder tillige gives en introduktion til den almindelige naboret; og (3) de offentligretlige regler om forurenede ejendomme ud fra synsvinklen: forurening *af* den faste ejendom.

1.6. Basiseksempel

De vigtigste problemstillinger belyses med eksempler, der er en udbygning af følgende grundlæggende scenario:

E har fra S købt ejendommen matrikel nr. X, hvorpå der drives galvaniseringsvirksomhed, som er klassificeret som listevirksomhed omfattet af mbl. § 33. Ejendommen matrikel nr. X omfatter tillige en bolig. I de varierende scenarier kan listevirksomheden fortsat drives af S, overtages af E eller være udlejet til O, som i så fald er operatør. Boligen kan i de varierende scenarier være overgået fra S til E, eller udlejet af E til L. Der kan herudover være en nabo N, som generes af virksomhedens forurening.

Sammenhængen mellem de stedlige rådighedsbegrænsninger og rådighedsbegrænsninger begrundet i forureningsregulering samt forholdet mellem privat- og offentligretlig forureningsregulering er illustreret nedenfor med seks eksempler. For forenklingens skyld er operatøren O og ejeren E den samme, og lejereren L i boligen indgår kun i det sidste eksempel.

3. Om forureningsbegrebet, *Bet. 590/1970* om omgivelseshygiejne, s. 24; *Bet. 1237/1992* om miljøansvarsloven, s. 169, *Mbl. kommentar:* s. 65; *P. Pagh:* Miljøansvar, s. 34, 145 og 295; *S. Theilgaard:* Miljøansvar, s. 40. Begrebet *jordforurening* er selvstændigt defineret i jfl. § 2 – og se hertil; *B. R. Wenzel og V. B. Knudsen:* Forurenede jord, s. 17; *P. Pagh:* Jordforurening, s. 74.

Eks. 1: *Servitutter*

På den af E fra S overtagne ejendom matrikel X blev der i 1975 i forbindelse med udstykning tinglyst en tilstandsservitut, hvorefter der ikke på matrikel X må foregå produktionsvirksomhed mellem kl. 18.00 og kl. 6.00. Som påtaleberettiget angav tilstandsservitutten den nuværende eller senere ejere af naboejendommen N. I forbindelse med en ekstraordinær ordre i maj 2001 ønskede E at udnytte produktionskapaciteten ved at overgå til to-holds-skift. Omlægningen ville kræve et mindre anlægsarbejde herunder flytning af nogle jordvolde. E rettede henvendelse til den nye ejer af naboejendommen N, som ville acceptere to-hold-skift, hvis dette kunne begrænses til juli måned, hvor N var bortrejst, idet N dog betingede sig et mindre vederlag. *Kommentar:* I dette eksempel er det N's udøvelse af sin påtalebeføjelse efter tilstandsservitutten, som afgør, om E har mulighed for at gennemføre den ønskede ændring af rådigheden over E's faste ejendom. Andre naboer, der formentlig generes lige så meget, vil ikke på grundlag af tilstandsservitutten kunne gøre indsigelser. De vil derimod efter omstændighederne kunne påberåbe sig naboretlige grundsætninger, se eksempel 3. Har N en lejer, vil denne muligvis på grundlag af lejeaftalen kunne rejse krav mod N. Modsætter N sig ændringen, vil E ikke have grundlag for mangelsindsigelser over for S, da tilstandsservitutten var tinglyst, før E erhvervede ejendommen. Problemet er belyst i kap. II,1.

Eks. 2: *Lokalplaner*

Det grundlæggende scenario er det samme som i eks. 1. Forskellen består alene i, at der ikke er tinglyst en tilstandsservitut, men derimod er en lokalplan for det område, hvor matrikel X er beliggende. Efter lokalplanen må der kun drives mindre håndværksmæssig virksomhed og kun i dagtimerne. Lokalplanen var vedtaget efter, at S havde etableret galvaniseringsvirksomhed, hvorfor lokalplanen hverken hindrede S eller E i at fortsætte den hidtidige råden over ejendommen. Da det af E ønskede to-holds-skift formentlig er i konflikt med lokalplanen, vil E enten skulle søge om at få vedtaget en ny lokalplan eller om dispensation efter planlovens § 19. *Kommentar:* I dette eksempel beror E's rådighed over den faste ejendom på lokalplanens rækkevidde – og på om kommunen lovligt kan give dispensation eller vil vedtage ny lokalplan. Hverken N eller de øvrige naboer har retlige beføjelser i forhold til E – bortset fra naboretlige grundsætninger, se eksempel 3 – men N og de øvrige naboer har krav på at blive hørt, hvis kommunen vil give dispensation eller lave ny lokalplan, jf. planlovens § 20. Se til illustration UfR 2001.2468 H, hvor naboer forgæves søgte at få underkendt kommunens dispensation fra højdebegrænsninger i lokalplan og i offentlig servitut til anlæg af halmfyr. Problemstillingen er belyst i kap. II,2.2.3.

Eks. 3: *Naboretlige grundsætninger*

Det grundlæggende scenario er det samme som i eks. 1 og 2. Forskellen består i, at der hverken er tinglyst en tilstandsservitut eller er en lokalplan for området. I relation til naboretten er spørgsmålet, om en ændring til to-holds-skift vil medføre så væsentlige gener for naboerne, at dette kan anses som en naboretlig ulempe. I praksis vil det formentlig være et spørgsmål om støj fra trafik og drift af galvaniseringsvirksomhed. Ved afgørelse heraf skal der tages hensyn til om forholdene i det pågældende område begrunder, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. *Kom-*

Kap. III,1.6.

mentar: I dette eksempel vil det være omfanget af faktiske gener for N og de andre naboer sammenholdt med områdets karakter, som er bestemmende for, om E midlertidigt kan etablere to-holds-skift. Til forskel fra eks. 1 er N ikke ved privatretlig aftale tillagt en særstilling, og til forskel fra eks. 2 kan kommunen ikke gøre indsigelser på grundlag af lokalplanen. Til forskel fra begge de to eksempler vil problemstillingen foreligge retrospektivt: først når generne viser sig, vil naboerne reagere. Om naboerne kan kræve to-holds-skiftet standset og/eller får erstatning beror på, om den naboretlige tålegrænse er overskredet. E vil dog som i det første eksempel kunne indgå forlig forud med de naboer, som berøres af generne. Problemstillingen belyses nærmere i afsnit 3.2.

Eks. 4: Offentligretlig forureningsregulering af listevirksomheder – tilladelser

Det grundlæggende scenario er det samme som i eks. 1. Forskellen består i, at der i dette eksempel ikke er servitut eller lokalplan, men at virksomheden har en miljøgodkendelse. Selv om miljøgodkendelsen er meddelt til S, vil E som ny operatør af virksomheden være forpligtet til at overholde vilkårene. Godkendelsesvilkårene vil ofte angive tilladte drifttidspunkter samt støjgrænser. I et eksempel som det foreliggende, vil vilkårene typisk begrænse den tilladte drift til dagtimerne. Det vil derfor kræve en ny godkendelse efter mbl. § 33, hvis E skal etablere to-holds-skift. Kommunen vil ikke kunne give en sådan godkendelse uden at høre naboerne – og en godkendelse vil kunne påklages af disse. *Kommentar:* I dette tilfælde beror E's rådighed over den faste ejendom på miljøgodkendelsen. Til forskel fra eks. 1 og 3 er det ikke naboerne, der har indsigelsesbeføjelsen – omend naboer kan klage til ankemyndighed. Dette indebærer omvendt, at naboerne heller ikke kan tillade den ændrede råden. Som i eks. 2 er det kun kommunen (og evt. ankemyndigheden),⁴ der kan give E mulighed for en ændret råden – og først efter at naboer er hørt. Problemstillingen belyses nærmere i afsnit 2.4.

Eks. 5: Offentligretlig forureningsregulering af listevirksomheder – påbud

Det grundlæggende scenario er det samme som i eks. 4, dvs. virksomheden er ikke omfattet af servitut eller lokalplan. Forskellen består i, at der i dette eksempel ikke er fastsat støjvilkår i miljøgodkendelsen. Selv om Miljøstyrelsen har udstedt en støjvejledning (1984/5), gælder vejledningens grænseværdier kun, hvis dette fremgår af miljøgodkendelsen eller der er meddelt påbud efter mbl. §§ 41 eller 42. Da påbud typisk først meddeles, når generne melder sig, vil påbud normalt først blive meddelt, efter E er gået over til to-holds-skift. I alle tilfælde vil grænseværdierne i Miljøstyrelsens støjvejledning være retningsgivende for, om der skal påbydes støjbegrænsninger. *Kommentar:* Dette tilfælde ligner eks. 3, da det efter støjvejledninger er nabobebyggelsernes karakter, der er afgørende for, om der skal meddeles påbud (laveste støjgrænser for boligområder). Som i eks. 3 kan E pålægges at standse en lovlig aktivitet. Til forskel fra eks. 3 er det ikke naboerne, men miljømyndigheden, der afgør, om der skal meddeles påbud. Miljømyndigheden er dog ikke frit stillet,

4. Ankemyndigheden er i disse sager Miljøstyrelsen (vedrørende landbrug, Skov- og Naturstyrelsen), og dennes afgørelser kan i visse tilfælde tillige indbringes for Miljøklagenævnet.

men skal gribe ind, hvis der konstateres støjproblemer, jf. MAD 2000.1002. Naboerne har mulighed for at påklage afslag til ankemyndigheden. Problemstillingen omtales nærmere ndf. i afsnit 2.6.

Eks. 6: *Offentligretlig regulering af jordforurening – og obligationsretlige konsekvenser:*

Det grundlæggende scenario er det samme som i eks. 1. Forskellen består i, at ejendommen efter E's overtagelse er blevet kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 efter jfl. § 4, hvilket E har fået underretning om af amtet. En kortlægning som forurenede på vidensniveau 1 kræver ikke, at der er konstateret forurening, men at der er viden om aktiviteter, som kan være kilde til forurening. Denne betingelse er ofte opfyldt for galvaniseringsvirksomheder. Hvis der på E's ejendom er en bolig, vil selv mindre anlægsarbejder først kunne iværksættes efter amtets godkendelse, hvorfor E først må søge amtet om tilladelse efter jfl. § 8. *Kommentar:* Forureningskortlægningen af E's ejendom berører ikke E's mulighed for at overgå til to-holds-skift, men er derimod til hinder for, at E iværksætter anlægsarbejder uden tilladelse fra amtet, da der er bolig på ejendommen. Som i eks. 2 og 4 er E's ændrede råden afhængig af tilladelse fra en myndighed, men i dette tilfælde er det ikke kommunen, men amtet der skal give tilladelse. E kan næppe påberåbe den retlige rådighedsbegrænsning som en efterfølgende retsmangel over for S. Hvis forureningen af jorden derimod begrænser E's faktiske råden på en måde, der udgør en væsentlig værdiforringende mangel, vil E kunne gøre dette gældende som en mangelsindsigelse over for S og kræve forholdsmæssigt afslag. Men det forudsætter, at manglen må anses som en væsentlig værdiforringelse, jf. frifindelse i U 2001.2200H, og at E ikke har tilsidesat sin undersøgelsespligt, jf. MAD 2002.148. Har S over for E fortiet viden om forureningen, kan E kræve erstatning for dette tab efter de almindelige regler om erstatning i kontrakt. Reglerne om forureningskortlægning omtales ndf. i kap. III, 4.1, idet de obligationsretlige problemer dog holdes uden for.

2. Forurening fra den faste ejendom – listevirksomheder

Den offentligretlige forureningsbegrænsning reguleres i hovedsagen på to måder. Den ene er at kræve *tilladelse*, således at bestemte forurenende aktiviteter er forbudt uden tilladelse (f.eks. miljøgodkendelser). Den anden er at meddele *påbud* om forureningsbegrænsende eller -forebyggende tiltag. I miljøreglerne optræder begrebet påbud imidlertid også i en anden betydning, nemlig som administrative håndhævelsesskridt, hvor der gribes ind over for en ulovlighed – såkaldte *lovliggørelsespåbud*. Forskellen mellem de to former for påbud giver ofte anledning til tvivl, hvorfor det er nødvendigt at gøre et par bemærkninger herom. Som betegnelsen angiver, indebærer et påbud om forureningsbegrænsning, at forureningen skal bringes ned til det påbudte, hvilket påvirker

Kap. III,2.

rådigheden over fast ejendom. Derimod har et lovliggørelsespåbud ingen selvstændig retsvirkning for rådigheden over fast ejendom. Et lovliggørelsespåbud indebærer alene, at den ansvarlige for virksomheden inden for en frist skal overholde de vilkår, der i forvejen fremgår af godkendelsen eller et forureningsbegrænsende påbud. Retsvirkningen af et lovliggørelsespåbud efter mbl. § 69 er, at myndigheden kan gennemføre de påbudte foranstaltninger for den forpligtedes regning, når fristen for påbudet er udløbet.⁵

Den overvejende del af reglerne om forurening fra fast ejendom er samlet i mbl. kap. 5 (§§ 33-42), hvor der sondres mellem særligt forurenende virksomheder (listevirksomheder) og anden forurenende virksomhed på fast ejendom. *Listevirksomheder* skal have tilladelse (§§ 33 og 39) – de såkaldte miljøgodkendelser – og kan mødes med forureningsbegrænsningspåbud efter mbl. §§ 41-41e. *Anden forurenende virksomhed* på fast ejendom kan efter mbl. § 42 påbydes forureningsbegrænsning, men vil endvidere kunne være omfattet af særlige brancheregler som dambrugs-, husdyrgødnings- og autoværkstedsbekendtgørelsen.⁶

Ordningen med miljøgodkendelser af særligt forurenende virksomheder er begrundet i forebyggelses- og kontrolhensyn og omfatter ca. 7.000 virksomheder. Når der skal indsendes ansøgning for at få godkendelse, opnår både myndigheden og ledelsen på virksomheden indsigt i den forurening, som virksomheden må forventes at afstedkomme. Ved behandling af ansøgningen kan myndigheden gennem fastsættelse af vilkår undgå uønsket forurening. Den individuelle behandling muliggør, at der tages hensyn til særlige forhold herunder følsom recipient, teknologiske og økonomiske forhold samt beliggenhed. Når miljøgodkendelse alene kræves for en begrænset kreds af virksomheder, skyldes det hensynet til at undgå unødigt administrativ besvær for virksomheder og myndigheder.

5. En anden forskel mellem lovliggørelsespåbud og forureningsbegrænsende påbud er, at lovliggørelsespåbud ikke kan ankes. Se til illustration MAD 1999.542, hvor Miljøklagenævnet ophævede Miljøstyrelsens omgørelse af et lovliggørelsespåbud meddelt af Sønderjyllands Amt. Som konsekvens heraf annullerede Miljøstyrelsen i MAD 2001.360 den første afgørelse. Sagen endte i øvrigt med at virksomheden i MAD 2001.547 V blev idømt en bøde.

6. En række aktiviteter er omfattet af krav om forudgående anmeldelse i den såkaldte anmeldelsesbekendtgørelse (bkg. 367 af 10/5 1992). Kommunale spildevandsrensningsanlæg anses ikke for en listevirksomhed, men er i stedet omfattet af reglerne om tilladelse i mbl. § 28.

Ved at opregne de særligt forurenende virksomheder i listebekendtgørelsen opnås samtidigt klarhed om, hvilke virksomheder der omfattes af ordningen. Tilsvarende ordning kendes da også i udlandet og er med EU's IPPC-direktiv (96/61) gennemført som en fælles ordning for hele EU.

2.1. Hvilke virksomheder er omfattet?

De virksomheder, der omfattes af kravet om miljøgodkendelse, fremgår af listebekendtgørelsen udstedt på grundlag af mbl. § 35 – bkg. 646 af 29/6 2001. Hvor der tidligere kun var krav om tilladelse ved etablering af ny listevirksomhed eller ved væsentlig ændring af en bestående virksomhed, blev der fra 1992 indført krav om godkendelse af bestående listevirksomheder i mbl. § 39.⁷

Kravet i mbl. § 33 om miljøgodkendelse af udvidelser og ændringer, der »indebærer forøget forurening« har givet anledning til en vis usikkerhed. I UfR 1990.938 V fastslog landsretten vedrørende dambrug, at der ved større produktionsudvidelser kræves ny godkendelse, selv om den samlede forurening ikke blev forøget. Miljøklagenævnet afviste i KFE 1991.20, at der gælder en nedre grænse og krævede i stedet en konkret vurdering. Den konkrete vurdering sker på grundlag af den gældende miljøgodkendelse, hvilket kan give anledning til tvivl om, hvad der egentlig er givet tilladelse til. Såfremt omstændighederne i øvrigt begrundes, at der burde være søgt ny tilladelse, vil dette blive lagt til grund, som det skete i en straffesag mod en genvindingsvirksomhed (UfR 1994.267 H). Se tillige Miljøretten IV: s. 227f.

Der kræves kun miljøgodkendelse, hvis virksomheden er af en vis varig karakter. Betingelsen fortolkes relativt under hensyn til de miljømæssige konsekvenser. I MAD 1998.641 fandt tilsynsrådet ikke, at der kunne kræves miljøgodkendelse til et årligt tilbagevendende motorcrossløb. Godkendelsespligt af midlertidige oplag af affald vil afhænge af størrelsen og risikoen. I MAD 1996.581 V blev et midlertidigt oplag i fem måneder af 210 tons plastic i en hal anset godkendelsespligtig. Ifølge Indenrigsministeriets udtalelse i MAD 1998.627 om midlertidigt oplag af 10.000 m³ stærkt forurenede jord kan miljøgodkendelsen ikke erstattes af en midlertidig tilladelse fra tilsynsmyndigheden. Indehaveren af en midlertidig godkendelse kan derfor ikke støtte ret på denne – men kan omvendt næppe straffes for manglende godkendelse.

7. Den nærmere regulering heraf fremgår af indkaldelsesbekendtgørelsen (bkg. 532 af 20/6 1992).

2.2. Ansøgning om godkendelse

Ansøgningen om miljøgodkendelse skal vedlægges en miljøteknisk beskrivelse, der belyser det planlagte anlæg, dets forureningsvirkninger og muligheden for anvendelse af den mindst forurenende teknologi (listebekendtgørelsen § 7). Ansøgningen skal tillige angive ansøgers navn, listevirksomhedens navn samt ejeren af den faste ejendom, hvorpå listevirksomheden ønskes etableret. Efter mbl. § 36 kan søges om godkendelse af planlagte udvidelser, når disse forventes gennemført i en nær fremtid, og det er muligt at vurdere forureningsforholdene.

Ved etablering og ved ændringer af bestående listevirksomheder vil behandlingen af ansøgningen være todelt, da listevirksomheder ud over kravet om miljøgodkendelse tillige er omfattet af kravet om forudgående miljøvurderingsprocedure efter VVM-direktivet (85/337).⁸ Nogle listevirksomheder som større kraftværker, affaldsforbrændingsanlæg, større svinefarme og kemiske virksomheder vil være omfattet af den obligatoriske VVM-procedure. For øvrige virksomheder er der ikke krav om VVM, hvis det på grundlag af en foreløbig vurdering (screening) antages, at den nye virksomhed eller ændringen ikke medfører væsentlige miljøvirkninger.⁹ Beslutning herom skal offentliggøres og kan påklages. Omfattes en listevirksomhed af VVM-pligten, indebærer det en udvidet oplysningspligt. Der skal i så fald laves en miljøvurdering af anlæggets direkte og indirekte miljømæssige virkninger samt redegøres for påtænke foranstaltninger til imødegåelse og alternative placeringsmuligheder og andre løsninger. Oplysningerne skal sammen med et ikke-teknisk resumé sendes i offentlig høring inden der gives VVM-tilladelse. Først når denne foreligger, kan behandlingen af ansøgningen om miljøgodkendelse afsluttes.

2.3. Generelle godkendelsesvilkår

Efter mbl. § 34, stk. 1 skal godkendelsen angive bestemte vilkår for listevirksomhedens etablering og drift samt egenkontrol. Meningen er, at godkendelsen tager stilling til, hvilke forureningsgener myndigheden kan acceptere. Det er kun miljømæssige gener *fra* ejendommen, som kan reguleres i miljøgodkendelsen. Forureningsmæssige gener *på* den faste ejendom, hvor virksomheden er beliggende, kan derimod ikke reguleres i miljøgodkendelsen. Således afviste Miljøklagenævnet i MAD 2001.1023, at lejere på et lufthavnsareal kunne påklage støjvilkår. Be-

8. Det er ikke kun listevirksomheder, der omfattes af VVM-reglerne. Også større offentlige infrastrukturprojekter og større butikcentre omfattet, jf. planlovens § 6 c.

9. Se bkg. 428 af 2/6 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samløbende bekendtgørelsen) § 3, stk. 2 og bilag 3, der er affødt af ændring af VVM-direktivet ved direktiv 97/11.

grundelsen var, at miljøgodkendelser efter mbl. § 33 ikke regulerer »de støjgener, som den godkendelsespligtige virksomhed kan give anledning til på virksomhedens egen ejendom, herunder for lufthavnens brugere«. Dette udelukker dog ikke, at der i miljøgodkendelser også tages stilling til forurening af jorden på den faste ejendom. Forskellen skyldes, at forurening af jorden kræver tilladelse efter mbl. § 19 for at undgå forurening af grundvand, mens støjforurening kun kan udløse miljøkrav af hensyn til omgivelserne.

Myndigheden er efter den almindelige forvaltningsret forpligtet til at inddrage de generelle principper om forureningsbegrænsning mv. som fremgår af mbl. §§ 1-6. Udgangspunktet er, at godkendelsesvilkårene skal sikre, at omgivelserne ikke påføres væsentlige ulemper (KFE 1976.1).¹⁰ Udfyldningen af dette begreb sker ved, at myndigheden inddrager Miljøstyrelsens vejledninger, der er udsendt med hjemmel i mbl. § 14, ligesom der skal tages hensyn til de i regionplanerne fastsatte recipientkvalitetsmål. Fravigelser er ikke udelukket, men vil kræve afvigende forhold. Se til illustration MAD 2001.683, hvor Miljøklagenævnet lempede de vejledende støjgrænser for en kemikalievirksomhed under hensyn til de uforholdsmæssige omkostninger, et højt baggrundsstøjniveau og et begrænset antal støjramte boliger.¹¹

Eks. 7: Støjvilkår

Når myndighederne i det anførte eks. 4 skal tage stilling til godkendelse af forøget støj som følge af toholdsskift på E's galvaniseringsvirksomhed, vil Miljøstyrelsens støjvejledning 1996/3 næsten virke som et bindende regelsæt. Grænseværdierne for støj varierer for områder med industri og med boligbebyggelse. Såfremt E's virk-

-
10. For visse typer listevirksomhed er der supplerende krav til godkendelsesvilkårene. For genvindingsvirksomheder kræves økonomisk sikkerhedsstillelse efter mbl. § 39 a. For virksomheder, der affaldsbehandler bilvrage, er der på grundlag af mbl. § 44, stk. 2 fastsat krav om miljøcertificering. For lossepladser er der både krav om økonomisk sikkerhedsstillelse i mbl. § 39 b og regler i mbl. § 50 a om, at omkostninger ved nedlukning og efterbehandling af lossepladsen skal pålægges dennes brugere. Selv om der i øvrige tilfælde ikke er hjemmel til at stille krav til virksomhedens økonomiske forhold, har dette dog ikke hindret Miljøklagenævnet i at tage hensyn hertil, jf. MAD 1997.177, hvor et selskabs dårlige likviditet medførte forbud mod fortsat drift af kemikalievirksomhed. Se hertil *Miljøretten IV*: s. 233f.
11. Myndighedens skøn begrænses yderligere af, at godkendelsesvilkårene skal sikre, at EU's bindende miljøkvalitets- og emissionsnormer overholdes. For virksomheder omfattet af IPPC-direktivet er dette fastslået i direktivets artikel 9, men det må tillige gælde for andre listevirksomheder, jf. Miljøklagenævnets afgørelse i MAD 1997.423. Den relativt omfattende praksis er beskrevet mere uddybende i *Mbl. kommentar* s. 381-416 samt i *Revsbech*: Miljøret, s. 148ff.

Kap. III,2.3.

somhed ligger i et område med boliger, skal vilkårene fastsættes efter de laveste støjgrænser. Det gør i denne sammenhæng ikke nogen forskel, at E's virksomhed ligger i et område, der i både kommune- og lokalplan er udlagt som industriområde, hvis der kun er boliger i området. Som det fremgår af dommen i UfR 2000.1380 H, er det de faktiske – og ikke de planmæssige forhold – som er afgørende for, hvilken støjforurening der kan tillades. Det er dog undtagelsen, at landsretten underkender ankemyndighedens afgørelser. Se til illustration MAD 2001.1348 Ø, hvor landsretten ikke fandt grundlag for at omgøre Miljøstyrelsens stadfæstelse af støjgrænser for savværk fastsat ud fra blandet bolig og erhverv, selv om Miljøklagenævnet tidligere havde fundet, at savværket lå i et boligområde.

2.4. Hvem er berettiget og forpligtet af miljøgodkendelsen?

Ansøgning om miljøgodkendelse indsendes sædvanligvis af listevirksomhedens ejer eller direktør, men der er ikke noget krav herom. Mbl. § 33 forudsætter alene, at *virksomheden* har fået en miljøgodkendelse. Kravet retter sig ikke mod ejeren af den faste ejendom, men mod den som driver, den godkendelsespligtige virksomhed – også betegnet *operatøren*.

Til forskel fra anden særlovgivning om tilladelse til bestemt næring stiller mbl. hverken økonomiske, faglige eller vandelsmæssige krav til operatøren,¹² der både kan være en fysisk eller en juridisk person. Men det er operatøren – og ikke ejeren af den faste ejendom – som holdes ansvarlig, hvis virksomheden overtræder godkendelsen

Miljøstyrelsen har i en vejledende herom udtalt, at miljøgodkendelsen er »knyttet til den ejendom, hvorfra den tilladte virksomhed drives [...] og ikke til ejeren af ejendommen. [...] godkendelsen er ikke personlig«. Men »den, der er ansvarlig for driften af virksomheden, er tillige ansvarlig for overholdelse af godkendelsen«. På denne baggrund fandt styrelsen ikke, at en miljøgodkendelse kunne kræve, at en lejer havde fået rådighed af udlejer til at drive den pågældende virksomhed på ejendommen. »Hvis godkendelsesmyndigheden derimod må lægge til grund, at ansøgeren ikke råder over og ikke vil komme til at råde over samtlige de dele af ejendommen, som er afgørende for, at virksomheden kan drives i overensstemmelse med den ændrede godkendelse, må godkendelsesmyndigheden kunne afvise ansøgningen« (MAD 1996.754).

12. På baggrund af EU's lossepladssdirektiv (1999/31) er der indført faglige krav til operatører af lossepladser (bkg. 647 af 29/6 2001). Ved en lovændring i 1997 er skabt særlig hjemmel til at stille supplerende vilkår i miljøgodkendelsen, hvis der i ledelsen af virksomheden er personer, som har begået alvorlige miljølovovertrædelser (mbl. §§ 34, stk. 2 og 41 d) – kritisk hertil Pagh J. 1997, s. 373.

Det er således operatøren af listevirksomheden, der berettiges og forpligtes af miljøgodkendelsen. Når Miljøstyrelsen anfører, at godkendelsen »er knyttet« til den faste ejendom, refererer dette alene til, at miljøgodkendelser kun angår aktivitet på fast ejendom. Miljøgodkendelsen hviler således *ikke som byrde* på den faste ejendom, men er en *rådighedsmulighed* for den til enhver tid værende ejer af ejendommen eller dennes eventuelle lejer. Det forudsættes dog, at virksomheden drives videre. Ophører driften i flere år, vil miljøgodkendelsen være bortfaldet.¹³ Drives listevirksomheden ikke af ejeren, men af en lejer, forpligter miljøgodkendelsen ikke ejeren, ligesom ejeren ikke kan drages til ansvar for, at lejeren ikke har en miljøgodkendelse. Som konsekvens heraf kan myndigheden ikke stille vilkår om, at miljøgodkendelsen kun gælder den nuværende ejer.¹⁴

Såfremt listevirksomheden sælges til en ny operatør, vil forpligtelsen til at overholde miljøgodkendelsen gå over på den nye operatør – og er uafhængigt af, om denne er ejer af ejendommen. Miljøgodkendelsen følger således virksomheden og ikke ejendommen, men er dog altid knyttet til en bestemt ejendom. Som rådighedsbegrænsning retter miljøgodkendelsen sig således mod operatøren – ikke mod ejeren.

Eks. 8: *Hvem forpligtes af miljøgodkendelsen:*

I eksemplet, hvor E fra S har købt ejendommen med galvaniseringsvirksomhed, tilføjes den supplerende omstændighed, at E lejer galvaniseringsvirksomheden ud til O fra overtagelsen af ejendommen. Der er ikke i mbl. krav om, at miljømyndigheden underrettes om de nye ejerforhold. Den forpligtede af miljøgodkendelsen vil fra E's overtagelse af ejendommen ikke være E, men O, der er listevirksomhedens operatør. E's indskrænkede råden over sin nyerhvervede ejendom er således ikke en følge af miljøgodkendelsen, men må derimod udledes af lejekontrakten med O.

2.5. Påbud til listevirksomheder og andre virksomheder

Virksomheders forurening fra fast ejendom reguleres ikke alene ved krav om tilladelser, men også af regler om påbud. For ikke-liste virksomheder er der en generel adgang til at påbyde forureningsbegræns-

13. I ny ØLD blev miljøgodkendelse til metalrafinering af metalkabler og andet skrot anset for bortfaldet efter den ikke var udnyttet i tre år, idet fortsættelse af manuel sortering ikke kunne anses som en kontinuerlig udnyttelse af miljøgodkendelsen. Dommen er anket (ØLD af 18/4 2002, 8. afd. BS-3282-1998).

14. Se til illustration ny VLD vedrørende mindre svinefarm, hvor landsretten underkendte Skov- og Naturstyrelsens vilkår om, at godkendelsen bortfaldt, hvis ejendommen blev solgt eller bortforpagtet (VLD af 13/3 2003, 10. afd. B-0107-02).

Kap. III,2.5.

ninger efter mbl. § 42, mens påbud om forureningsundersøgelser skal meddeles efter mbl. § 72.¹⁵

For listevirksomheder er påbudsadgangen mere kompliceret. Selv om en listevirksomhed har en miljøgodkendelse kan den efter mbl. § 41 – 41 d mødes med yderligere krav af miljømyndighederne – hvorved der ses bort fra de særlige regler om påbud til lossepladser efter mbl. § 41 e og 41 f.

Hovedreglen er, at der gælder en retsbeskyttelsesperiode på typisk otte år (og mindst 4 år) fra miljøgodkendelsen, jf. mbl. §§ 41 a og 41 b. Meningen hermed er at give operatøren mulighed for at afskrive miljøgodkendelsens krav til investeringer i forureningsbegrænsning. Efter udløbet af retsbeskyttelsesperioden kan tilsynsmyndigheden efter mbl. § 41 kræve forureningen begrænset, hvis virksomheden medfører »væsentlig forurening« eller indebærer »en nærliggende risiko for væsentlig forurening«. Hvis det er umuligt at nedbringe forureningen, kan fortsat drift forbydes.

Retsbestyttelsesperioden fraviges dog i fire tilfælde. *For det første* kan miljømyndighederne efter mbl. § 72 påbyde operatøren yderligere egenkontrol af forureningen uden hensyn til retsbeskyttelsesperioden. *For det andet* kan miljømyndigheden efter mbl. § 41 c umiddelbart forbyde »fortsat drift og evt. forlange virksomheden fjernet, hvis forureningen medfører overhængende alvorlig fare for sundheden«. *For det tredje* kan myndigheden efter mbl. § 41 d stille supplerende krav eller tilbagekalde godkendelsen, hvis der i ledelsen af virksomheden er personer, der er registreret som lovovertrædere mv. efter mbl. § 40 a. *For det fjerde* ikke blot kan, men *skal* miljømyndigheden efter mbl. § 41 a, stk. 2 revurdere godkendelsen og meddele påbud i tilfælde af nye oplysninger om forureningens skadelige virkning eller risici. Det samme gælder, hvis væsentlig ændring af teknologi giver mulighed for betydelig nedbringelse af forureningen uden uforholdsmæssigt store omkostninger.

Forholdet mellem mbl. § 41 og de mange bemyndigelser til påbud i mbl. kan undertiden volde vanskeligheder. Retsstillingen kan kort beskrives således. Påbud til listevirksomheder, der udleder til offentlig kloak, meddeles efter mbl. § 28. Hvis listevirksomheden derimod i miljøgodkendelsen har fået tilladelse til direkte udledning af spildevand efter mbl. § 34, stk.2, skal påbud meddeles efter mbl. § 41 – og

15. Se UfR 2002.2520 V, hvor byretten ikke fandt, at bager med hjemmel i mbl. § 42 kunne påbydes støjmålinger, mens landsretten ikke tillagde dette forhold betydning, men underkendte krav om støjmåling som uforholdsmæssigt.

ikke efter mbl. § 30 om spildevand. Da der næppe er forskel på betingelserne for at meddele påbud efter mbl. § 30 og mbl. § 41, er den reelle forskel, at listevirksomheder i relation til direkte spildevandsudledning er beskyttet i retsbeskyttelsesperiode. Derimod fortrænger mbl. § 41 ikke hjemlen i mbl. § 46 til at meddele påbud for at forebygge forureningsgener fra affald. Myndigheden kan i disse tilfælde vælge mellem § 41 og § 46, men under respekt af retsbeskyttelsesperioden (*Mbl. kommentar* s. 540). I øvrige tilfælde, hvor et forhold vil være omfattet af en af de andre hjemler til påbud i mbl, vil § 41 ikke kunne anvendes. Omfatter miljøgodkendelsen tilladelse til oplag af farlige stoffer, gælder mbl. § 19 ikke, hvorfor påbud meddeles efter mbl. § 41. Har en listevirksomhed derimod fået tilladelse til oplag af stoffer, der kan forurene grundvand efter mbl. § 19, vil et påbud om ændring skulle ske efter § 20. Overtrædes godkendelsesvilkårene, skal reglerne om lovliggørelsespåbud i mbl. § 69 anvendes – og ikke mbl. § 41 eller § 41 a.

Sammenholdes påbudsadgangen over for listevirksomheder med planlovens regler om forbud, er der flere forskelle. *For det første* kræver påbud til listevirksomheder en kvalificering af forureningsproblemerne, hvilket ikke er påkrævet for forbud efter planlovens § 14. *For det andet* griber påbud efter mbl. §§ 41 – 41 d ind i den hidtidige udnyttelse af ejendommen, mens dette ikke er muligt ved forbud efter planlovens § 14. *For det tredje* er det ikke ejeren, men operatøren der er forpligtet til at efterkomme påbudet. Dette bevirker *for det fjerde*, at det næppe er muligt at tinglyse påbud til listevirksomheder efter mbl. på ejendommen, mens dette kræves for forbud efter planlovens § 14.¹⁶ *For det femte* er en ny operatør kun forpligtet af påbud til den tidligere operatør, hvis den nye operatør driver virksomheden videre, mens forbud efter planlovens § 14 hviler som en rådighedsbegrænsning på ejendommen som sådan.

2.6. Hvem forpligtes af påbud til listevirksomheden – regler om succession

Mbl. indeholder som nævnt ikke regler om overdragelse af miljøgodkendelser. Overtages virksomheden af en ny operatør, er den nye operatør ligeledes berettiget og forpligtet af miljøgodkendelsen. Spørgsmålet der belyses i det følgende er, om påbud meddelt til tidligere operatør også er bindende for den nye operatør. Når der er grund til at interessere sig for dette spørgsmål, er det fordi, den tidligere operatør ikke er bun-

16. Ganske vist blev der med jfl. indføjet hjemmel til at tinglyse påbud vedrørende jordforurening i mbl. § 83 b. Reglen kan dog næppe anvendes ved påbud efter mbl. §§ 41-41 d, men derimod ved påbud om lovliggørelse efter mbl. § 69.

Kap. III,2.6.

det af et påbud, når virksomheden først er overdraget, jf. MAD 1996.957 Ø og KFE 1993.300. Dette skyldes, at påbud kun er bindende for en adressat, hvis denne har retlig rådeevne over påbudets genstand.¹⁷ Da den tidligere operatørs rådeevne over virksomheden ophører, når virksomheden overdrages, har påbudet ikke gyldighed overfor denne. Det er derfor af stor praktisk betydning, om den nye operatør er bundet af påbudet, hvis påbudet ikke er opfyldt inden virksomheden overtages.

Det principielle forvaltningsretslige udgangspunkt er, at påbud kun binder adressaten, medmindre der er lovhjemmel til at forpligte andre end adressaten. Som eksempel på lovhjemmel kan nævnes, at forbud efter planlovens § 14 forpligter den til enhver tid værende ejer. Også uden lovhjemmel vil udgangspunktet dog kunne fraviges. I forhold til kommende ejere og operatører er det afgørende kriterium, om påbudet angår adressatens subjektive forhold eller i stedet er knyttet til en bestemt aktivitet/virksomhed. I det sidste tilfælde kan der være behov for, at også en senere operatør eller ejer forpligtes af påbudet, mens det omvendt er udelukket at overføre ansvar for tidligere handlinger uden særskilt lovhjemmel (se herom yderligere *K. Trenskow: UfR2003B.193*).

2.6.1. Hvornår forpligtes ny operatør af mbl. § 41 påbud?

For påbud efter mbl. § 41 er udgangspunktet enkel. Påbud efter mbl. § 41 angiver, hvor meget listevirksomheden må forurene, og hvilke forebyggende tiltag som skal gennemføres. Påbud efter mbl. § 41 virker således som en ændring af miljøgodkendelsen og er derfor undergivet de samme regler om succession. Som konsekvens heraf er også den nye operatør forpligtet og berettiget af påbud efter mbl. § 41. Dette gælder dog kun, hvis virksomheden drives videre som hidtil. Ændrer den nye operatør produktionen eller etablerer ny produktion, vil hverken den gamle miljøgodkendelse eller tidligere mbl. § 41 påbud være relevante. Om der skal søges om godkendelse til den nye eller ændrede produktion, beror på produktionens karakter.

Når der alligevel er problemer med ansvarssuccession ved mbl. § 41 påbud skyldes det først og fremmest usikkerhed om, i hvilket omfang mbl. § 41 også kan anvendes på afsluttede foreninger. Har en listevirksomhed oplagret en større mængde affald og er forholdet ikke re-

17. For jordforurening er med jfl. § 44 og mbl. § 83 a indført en særlig undtagelse, hvorefter et påbud også gælder, selv om adressaten ikke har retlig rådeevne over påbudets genstand. Se ndf. i afsnit 4.4.4.

guleret i miljøgodkendelsen, kan miljømyndigheden formentlig efter mbl. § 41 pålægge virksomheden at fjerne affaldet, hvis det indebærer en risiko for f.eks. forurening af grundvandet. Skifter virksomheden operatør uden at påbudet er opfyldt, er spørgsmålet, om den nye operatør er forpligtet til at opfylde påbudet. Den nye operatør vil kunne indvende, at det gamle affaldsoplag ikke har noget med den fortsatte drift at gøre, og at det vil være i strid med forurenere-betaler-princippet at gøre den nye operatør ansvarlig.

Problemet var fremme i UfR 2001.2045 H om Proms Kemiske Fabrikker. Miljøklagenævnet fandt, at de nye ejere skulle opfylde påbud efter mbl § 41 om at fjerne kemikalieaffald meddelt til de tidligere ejere, der var gået konkurs forud for (MAD 1996.424). Efterfølgende forbød nævnet fortsat drift af virksomheden med henvisning til de nye ejeres manglende økonomiske mulighed for at overholde kravene (MAD 1997.177). Derimod mente byretten i en efterfølgende straffesag, at de nye ejere ikke kunne straffes for ikke at have opfyldt påbud om fjernelse af kemikalieaffald meddelt til de tidligere ejere. Byretten henviste til, at forurenere-betaler-princippet ikke kan begrunde ansvarssuccession. Ved landsretten søgte anklagemyndigheden at dokumentere, at der var grundlag for selskabsretlig identifikation mellem det nye selskabs og det tidligere selskabs ejere. Landsretten tilsluttede sig denne vurdering med følgende begrundelse: »Uanset, at [det tidligere] A/S og [det nye] T-aps ikke havde samme ejerkreds, har de to selskaber dog såvel indadtil som udadtil i det væsentlige været reelt sammenfaldende. På denne særlige baggrund finder landsretten det ubetænkeligt at lægge til grund, at også de pligter, der fulgte med den meddelte miljøgodkendelse, ud fra en identifikationslignende betragtning er blevet overført til T-aps som ny ejer af denne sammesteds beliggende virksomhed og produktion«. Supplerende henviste landsretten til, at T-aps overfor tilsynsmyndigheden havde meddelt, at man ville overtage de miljøforpligtelser, der påhvilede det tidligere A/S. Landsrettens dom blev anket til Højesteret, der ikke udtalte sig om den selskabsretlige identifikation, men i stedet lagde vægt på, at ejeren af T-aps havde kendskab til det meddelte påbud forud for overtagelsen. På dette grundlag fandt Højesteret, at påbudet var bindende for den nye ejer og dennes direktør. Sagen var ikke blot spektakulær, men på mange måder usædvanlig, da T-aps havde erhvervet virksomheden fra konkursbo, og der tillige blev statueret ansvars gennembrud i forhold til direktøren. Hertil kom, at det formentlig var en fejl, at påbud om fjernelse af affald var meddelt efter mbl. § 41, da det direkte fulgte af miljøgodkendelsen, at affaldsoplaget var ulovligt, hvorfor påbud skulle have været meddelt efter mbl. § 69 om lovliggørelse. For kritik af dommen se *Pagh*: UfR 2001B.479. Men hertil *Trenskow*: UfR 2003B.193, der lægger vægt på, at påbudet var meddelt efter mbl. § 41 og i øvrigt peger på, at succession i forvaltningsakter bør bero på, om forvaltningsaktens indhold angår subjektet eller virksomheden.

Selv om man skal være varsom med at udlede for meget af UfR 2001.2045 H, giver dommen muligvis et fingerpeg om, hvornår et mbl. §

Kap. III,2.6.1.

41 påbud om fjernelse af affald vil forpligte den nye operatør. Det afgørende kriterium synes at være, om den nye operatør kendte påbudet forud for erhvervelsen. Er den nye operatør derimod i undskyldelig uvidenhed om påbud, vil den nye operatør kun være forpligtet til at opfylde mbl § 41 påbud, som angår forurening og andre ulemper fra virksomhedens fortsatte drift. Det vil som nævnt ikke være muligt at påbyde den tidligere operatør at fjerne kemikalieaffald fra dennes drift, da denne ikke længere har adgang til at råde over den faste ejendom, jf. f.eks. Miljøstyrelsens udtalelse i MAD 1999.557. Medmindre oplaget af gammelt affald anses som et led i den nuværende drift, vil et nyt påbud derfor kun kunne meddeles til den nye ejer, hvis denne er i ond tro.

Problemstillingen har fået yderligere aktualitet efter, at der med UfR 2001.1709 H er opstået fornyet usikkerhed om, hvorvidt mbl. § 41 kan danne grundlag for påbud om fjernelse af afsluttede jordforureninger. Tilbage i 1994 havde Miljøklagenævnet i KFE 1994.259 afvist, at mbl. § 41 hjemlede adgang til at påbyde ældre forureninger fjernet. Men i UfR 2001.1709 H udtalte et flertal i Højesteret om en forureners ansvar for en ældre forurening, at kommunen »kunne have meddelt forurenere påbud om at udføre afværgeforanstaltninger svarende til de faktisk gennemførte, jf. mbl. § 41, stk. 1, jf. § 69, stk. 1«. Dette fik Miljøklagenævnet til at skifte praksis i juni 2002. I to sager om gamle forureninger myndighederne havde kendt siden 1990, fandt nævnet, at mbl. § 41 kunne danne grundlag for at påbyde listevirksomheden at fjerne forureningen. Modsat Højesteret tillagde nævnet det ikke betydning, om forureningen var fremkaldt culpøst. Dette sidste må være korrekt, da påbud om forureningsbegrænsning ikke beror på forurenere subjektive forhold, men på generens objektive karakter. Nævnet var dog selv i tvivl om afgørelsens rigtighed og opfordrede derfor til, at sagsanlæg herom blev tillagt opsættende virkning.¹⁸ Hvis resultatet bliver, at mbl. § 41 også kan anvendes ved afsluttede jordforureninger, vil en ny operatør formentlig komme til at hæfte for mbl. § 41 påbud om oprydning af jordforureninger efter samme principper, som Højesteret anvendte i UfR 2001.2045 H. Se tillige *Byskov Petersen*, der i UfR 2002B.104 (110) antager, at Højesteret i stedet har henvist til muligheden for tidligere at regulere med påbud efter mbl. § 41.

Eks. 9: Hvem forpligtes og berettiges af påbud efter mbl. § 41:

I eksemplet, hvor E fra S har købt ejendommen matrikel nr. X med galvaniseringsvirksomhed, tilføjes følgende supplerende omstændigheder. Inden S sælger ejendommen til E, har kommunen meddelt påbud efter mbl. § 41 til S om at fjerne et oplag af kemikalieaffald i form af tomme kemikalietønder og om at reducere støjen til 45 dB. S orienterede ikke E herom inden aftalen blev indgået og undlod at efterkomme

18. Se Miljøklagenævnets afgørelser af 10/6 2002, j.nr. 13/202-24 og 13/202-25. For en mere principiel kritik af nævnets afgørelser, se *Pagh J* 2002, s. 392, mens UfR 2001.1709 H er kommenteret af *Pagh*: UfR 2001B.479. Se tillige *A. Møller Sørensen*: Administrativ håndhævelse, s. 143ff.

de to påbud inden E overtog driften af virksomheden. E vil være forpligtet til at iværksætte de fornødne støjdempende tiltag. Da E ikke har viden om påbud om fjernelse af affald og formentlig må anses i god tro, vil E derimod ikke være forpligtet til at fjerne affaldet, hvis UfR 2001.2045 H lægges til grund. Kommunen vil ikke have mulighed for at påbyde S at fjerne affaldet efter E's overtagelse, da S ikke længere har rådighed over ejendommen.

2.6.2. *Hvornår forpligtes ny operatør af mbl. § 69 påbud?*

Har den tidligere operatør fået et påbud om lovliggørelse efter mbl. § 69, kan der for den nye operatør næppe sluttes analogt til mbl. § 41. Et påbud om lovliggørelse efter § 69 stiller i princippet ikke nye krav til virksomheden, men kræver blot, at denne overholder de gældende regler og vilkår. Denne forpligtelse gælder naturligvis også for den nye operatør, men påbudet om lovliggørelse har næppe selvstændig retsvirkning.

Hvis der som led i lovliggørelsespåbudet kræves genopretning af den hidtidige tilstand efter mbl § 69, stk. 1, nr. 2, kan påbudet siges at indeholde en selvstændig ny forpligtelse med et retrospektivt sigte. Netop denne omstændighed kan begrunde, at spørgsmålet om succession skal bedømmes efter almindelige erstatningsretlige principper.¹⁹ Er denne antagelse korrekt, vil det almindeligvis være udelukket at gøre den nye operatør ansvarlig for påbud om genopretning meddelt til den tidligere operatør. Den omstændighed, at den nye operatør har viden om påbudet, vil efter erstatningsretten ikke gøre en forskel. Såfremt et mbl. § 69 påbud angår en jordforurening, følger dog direkte af mbl. § 83 a, stk. 4, at der indtræder succession, hvis den nye operatør er i ond tro om påbudet og driver virksomheden videre.

Eks. 10: *Hvem forpligtes og berettiges af påbud efter mbl. § 69:*

I eksemplet, hvor E fra S har købt ejendommen matrikel nr. X med galvaniseringsvirksomhed, tilføjes følgende supplerende omstændigheder. I strid med miljøgodkendelsen har S oplageret en større mængde kemikalieaffald, som har forurennet jorden. Inden S sælger ejendommen til E, har kommunen meddelt påbud efter mbl. § 69, stk. 1 til S om at fjerne kemikalieaffaldet og påbud efter § 69, stk. 1, nr. 2 om at fjerne jordforureningen. S har ikke orienteret E om påbudene inden aftalen blev

19. Se *A. Møller-Sørensen: Administrativ håndhævelse*, s. 222ff, hvor der overbevisende argumenteres for at sondre mellem de erstatningslignende påbud efter mbl. § 69, stk. 1, nr. 2 og øvrige lovliggørelsespåbud efter mbl. § 69, stk. 1, nr. 1. Antagelsen er underbygget af nyere praksis som UfR 2002.780 H, hvor benzinformidler fandtes at kunne påbydes at fjerne forurening, der skyldes fejl af selvstændig montør på grundlag af »almindelige erstatningsretlige principper«.

Kap. III,2.6.2.

indgået, og heller ikke efterkommet de to påbud inden E overtog driften af virksomheden. I forhold til påbud om fjernelse af kemikalieaffald, er udfaldet usikkert. Det er ganske vist oplagt, at lovliggørelsespåbudet ikke har selvstændige retsvirkninger for E, men omvendt kan argumenteres for, at E ved at overtage miljøgodkendelsen også forpligtes til at overholde miljøgodkendelsen og dermed fjerne ulovligt affald. Vælges UfR 2001.2045 H som model begrundes E's undskydelige uvidenhed, at E ikke hæfter. Vælges erstatningsretlige principper som grundlag, må en succession ligeledes afvises – og det gælder så uafhængigt af om E er i ond tro. Hvad angår jordforureningen, følger det direkte af mbl. § 83 a, stk. 4, at E kun hæfter, hvis han er i ond tro.

2.6.3. Retsstillingen ved konkurs

Det har givet anledning til tvivl, hvorledes retsstillingen er, hvis listevirksomhedens operatør går konkurs. To problemer er særligt fremtrædende. Det ene er, om den operatør, som køber af boet, er forpligtet til at opfylde påbud til falenten. I forhold til mbl. § 41 påbud vedrørende driften er svaret sikkert bekræftende, da disse påbud som nævnt må sidestilles med miljøgodkendelsen. Derimod er det tvivlsomt, om den nye operatør også hæfter for mbl. § 41 påbud vedrørende afsluttede forureninger. Efter almindelige konkursregler videreføres falentens forpligtelser over for tredjemand ikke, medmindre der indgås aftale herom. Ganske vist taler udfaldet i UfR 2001.2045 H for, at svaret er bekræftende, men da der ikke ses procederet nærmere på det konkursretlige aspekt, skal man være forsigtig med for vidtgående konklusioner.

Det andet problem vedrører konkursboets forpligtelser til at efterkomme påbud, som er meddelt til falenten. Spørgsmålet er med andre ord, hvilken status påbud meddelt før konkursen har i forhold til de øvrige kreditorers krav. Udgangspunktet for at løse disse konflikter er de almindelige konkursretlige regler, hvorefter alle krav, der udspringer af forhold før konkursen, skal have samme procentandel af konkursboets formue – simple krav.

Ingen af de undtagelser, som konkursloven hjemler fra den ligelige fordeling kan analogiseres med påbud. Opnår boet en berigelse fra et aktiv, som falenten har solgt, vil købers eventuelle erstatningskrav mod falenten kun have karakter af simpelt krav i boet, jf. UfR 1994.202 V.²⁰ Selv erstatningskrav, der relaterer sig til privilegerede krav som lønkrav,

20. Se tillige utrykt ØL-dom, som angik salg af forurenede ejendom, hvor boet blev gjort erstatningsansvarlig for falentens tilsidesættelse af loyal oplysningspligt (ØLD af 13/3 1991, ankesag 37/1990). Forskellen til UfR 1994.202 V kan forklares med, at i den trykte dom handlede falenten direkte på boets vegne.

anses som simple krav, jf. UfR 1990.652 V om erstatning for arbejdsulykke inden konkurs.²¹ Det ændrer næppe afgørende ved bedømmelsen, at problemet anskues offentligretligt, da det efter mbl. netop er forurenere – og ikke kreditorerne – som forpligtes af påbudet. Giver manglende efterkommelse af påbudet anledning til senere selvhjælps-handlinger, vil udgiften til selvhjælpshandling derfor kun kunne rettes mod boet som simpel fordring.

I forhold til konkursboer illustreres dette af UfR 1971.276 H, hvor en bundgarnsfisker i henhold til saltvandsfiskeriloven blev pålagt at fjerne alle bundgarnspæle. Da påbudet ikke blev efterkommet, iværksatte ministeriet foranstaltningerne og fremsatte krav om dækning af udgifterne hertil mod fiskerens konkursbo. I begrundelsen anførte ministeriet, at »denne forpligtelse, der bestod for fallenten ved konkursens begyndelse, var overgået til konkursboet, der havde undladt at opfylde forpligtelsen, og at ministeriets udgifter til en selvhjælpshandling, der har været nødvendig for at undgå farlige og uforsvarlige forhold på stedet, derfor må udredes af boet som massekrav«. Spørgsmålet var, om et konkursbo indtræder i fallentens offentligretlige ansvar for selvhjælpshandlinger i forbindelse med afvikling af en ulovlig tilstand, eller om disse omkostninger alene skal dækkes som simple krav. Højesteret tog udgangspunkt i, at pligten »påhvilede fallenten, da konkursen indtrådte«. »Da boet hverken ved fortsættelse af fallentens virksomhed eller på anden måde kan anses at have pådraget sig nogen selvstændig forpligtelse vedrørende pælene«, afviste Højesteret, at der var grundlag for et massekrav. Såfremt påbud er meddelt inden fristdagen, vil boet således ikke kunne forpligtes til at opfylde dette – eller til at betale den heraf afledte fordring som massekrav. Er påbud først meddelt efter konkursdekretet, gælder formentlig det samme, hvis baggrunden for påbudet ligger forud for fristdagen, jf. UfR 1914.232 H. Der vil dog her kunne opstå tvivl om, hvornår skaden faktisk er sket (se *Kreditorforfølgning*: s. 229f).

Det kan i overvejes, om det gør en forskel, at der i mbl. § 83 b er indført hjemmel til at tinglyse mbl. § 69 påbud vedrørende jordforurening. Umiddelbart kunne man tro, at tinglysningen af påbud udgør den fornødne sikringsakt, som boet efterfølgende må respektere. En sådan udlægning er imidlertid forkert, da påbudet ikke er en rettighed over fast ejendom, hvorfor det er udelukket at opnå prioritetsbeskyttelse efter TL § 1. Det er i øvrigt ikke nødvendigtvis ejeren, der er forpligtet af påbudet. Er forurenere ikke ejer af den forurenede ejendom – f.eks. hvis en virksomhed har forurenede naboejendommen – vil påbudet skulle tinglyses på den forurenede ejendom – og ikke på forurenerens ejendom.²²

21. Se i øvrigt: *Kreditorforfølgning*: s. 351.

22. Samme problem opstår ved tinglysning af påbud om oprydning efter jfl. § 46.

Kap. III,2.6.3.

Eks. 11: Hvem forpligtes, når operatør af listevirksomhed går konkurs:

I eksemplet, hvor E fra S har købt ejendommen matrikel nr. X med galvaniseringsvirksomhed, tilføjes de supplerende omstændigheder, at E går konkurs, hvorefter virksomheden straks lukker. Da der på sådanne virksomheder er syrebade med stærk syre, vil der inden for få måneder opstå problemer med afdampning og utætheder fra syrebadene. Kommunen ønsker, at boet skal fjerne syrebadene, men fordi de udgør et passiv, er boet afvisende. Da boet ikke driver virksomheden videre, vil kommunen næppe kunne påbyde boet at fjerne syrebadene.

2.7. Opgaveeksempel – støjbegrænsning, kemikalieaffald og succession i påbud

Aktieselskabet S drev på egen ejendom en galvaniseringsvirksomhed. Miljøgodkendelse blev meddelt i 1993 med bl.a. nærmere vilkår for støj fastsat ud fra, at området bestod af boliger og lettere industri. Endvidere indeholdt miljøgodkendelsen vilkår om håndtering og opbevaring af TCE, der anvendes til affedtning af metal. Derimod indeholdt miljøgodkendelsen ingen vilkår om håndtering af det kemikalieaffald, som fremkom på virksomheden. I 1999 krævede den nyttilflyttede Jensen, der boede lige ved siden af virksomheden, at støjen blev begrænset til, hvad der gælder for boligområder. Jensen henviste til, at de eneste erhvervsdrivende i området nu var en bådforretning, en advokat, en grosserer og en tøjgrossist. Henvendelsen gav anledning til et tilsynsbesøg, hvor kommunen konstaterede et betydeligt oplag af kemikalieaffald i gamle tromler. Efter tilsynet meddelte kommunen i april 2000 påbud til S om at fjerne kemikalieaffaldet med henvisning til mbl. § 41. Derimod afviste kommunen at meddele påbud om støjbegrænsning, da området i lokalplanen var udlagt som blandet bolig og industri. S opfyldte ikke påbudet om at fjerne det farlige affald, men solgte i august 2000 ejendommen til udlejningsselskabet E, uden at S dog oplyste om påbudet. E overtog ejendommen den 1/1 2001 og havde forinden indgået lejeaftale med O om, at O skulle drive anlægget videre.

Spørgsmål:

- 1. Er kommunens begrundelse for afslag på påbud om støjbegrænsning korrekt, og har det betydning, at der i 1993 er fastsat støjvilkår i miljøgodkendelsen.*
- 2. Kan kommunen meddele påbud om at fjerne kemikalieaffaldet, når virksomheden har fået en miljøgodkendelse i 1993?*
- 3. Givet at påbudet om at fjerne kemikalieaffaldet er gyldig, ønskes en begrundet vurdering af, om påbudet er gyldig over for E og over for O – herunder om det gør en forskel, hvis S havde oplyst E om påbudet forud for aftalens indgåelse.*

Svar:

Ad. 1: Kommunen kan ikke med henvisning til lokalplanen afvise at ændre støjvilkårene, da disse skal fastsættes efter de faktiske forhold, jf. UfR 2000.1380 H. Derimod indebærer den 8-årige retsbeskyttelsesperiode, at der næppe kan påbydes lave støjgrænser, før retsbeskyttelsesperioden er udløbet, da betingelserne for fravigelse i mbl. § 41 a, stk. 2 ikke er opfyldt. Det kan dog bemærkes, at godkendelsen kan gøre retsbeskyttelsesperioden kortere, og da opgaven ikke indeholder oplysninger herom, kan dette eventuelt lægges til grund, hvorefter det vil være muligt at meddele påbud efter mbl. § 41, jf. mbl. § 41 b.

Ad.2: Som udgangspunkt kan der ikke stilles nye supplerende vilkår i retsbeskyttelsesperioden, jf. mbl. § 41 a, stk. 1. Lægges det til grund, at miljøgodkendelsen ikke afkorter retsbeskyttelsesperioden, vil der kun kunne meddeles påbud, hvis betingelserne i mbl. § 41 a, stk. 2 er opfyldt. Dette er formentlig tilfældet i forhold til kemikalieaffaldet, da større oplag kan medføre betydelig forurening. Forholdet skal formentlig henføres under mbl. § 41 a, stk. 2, nr. 1 om nye oplysninger om forureningsfaren eller nr. 3 om forureninger, der går ud over det forudsatte. Da undtagelsen fra retsbeskyttelsesperioden fortolkes snævert, vil det dog ikke være en fejl, at nå det modsatte resultat.

Ad.3: Idet det ved besvarelsen må lægges til grund, at påbudet er gyldigt, er spørgsmålet i hvilket omfang den nye ejer E henholdsvis den nye operatør O er forpligtet til at opfylde påbudet. I forhold til E er problemet, at E ikke driver virksomheden, men alene er udlejer. På denne baggrund er påbudet næppe bindende for E. Det gør i den sammenhæng næppe forskel, om E er blevet orienteret om påbudet forud for aftalens indgåelse (se omtalen i afsnit 2.4). I forhold til O er udgangspunktet, at et påbud efter mbl. § 41 også er bindende for den nye operatør. I denne sag er problemet, at påbudet ikke angår driften, men et ældre forhold. På baggrund af UfR 2001.2045 H må det derfor formentlig være afgørende, om O er orienteret om påbudet, forud for lejeaftalen med E. Det kan bemærkes, at fjernelse af kemikalieaffald ikke er omfattet af de særlige regler om jordforurening i mbl. § 83 a, stk. 4 og 5.

3. Privatretlig regulering af forurening

Den *privatretlige regulering* af forurening af og fra den faste ejendom bygger på velkendte formueretlige principper. *Erstatningsretten* er relevant, hvor en forurening påfører andre skade, der både kan have karakter af traditionelle integritetskrænkelser²³ og omfatte offentlige myn-

23. UfR 2000.1779 H: Kommune objektivt ansvarlig for skader forårsaget af utæt kloakledning.

Kap. III,3.

digheders udgifter til oprydning.²⁴ *Obligationsretten* har ikke alene betydning i tvister om mangelsindsigelser ved køb af forurenede ejendomme,²⁵ men er f.eks. også relevante i tvister om forurening mellem lejer og udlejer.²⁶ *Naboretlige grundsætninger* er relevante, hvis en forurening hindrer eller begrænser rådigheden over en naboejendom, hvor naboen i visse tilfælde kan kræve den forurenende aktivitet bragt til ophør eller tilpasset hensynet til naboejendommen.²⁷ Ofte vil den naboretlige sanktion dog være erstatning som i MAD 1999.88 V, hvor naboejendom fik erstatning fra nedlagt losseplads grundet eksplosionsfare som følge af risiko for methanudsivning fra lossepladsen.

Fremstillingen indledes med en indføring i naboretten, hvorefter denne belyses i forhold til forurening. Herefter redegøres for erstatningsansvar for forurenings-skader på grundlag af det almindelige erstatningsansvar og miljøerstatningsloven. Ansvar og indsigelser i kontrakt er ikke medtaget, da konflikter mellem køber og sælger af forurenede ejendomme skal løses efter reglerne om handel med fast ejendom og derfor mere hensigtsmæssigt behandles i obligationsretten.

3.1. Naboretlige grundsætninger

I udgangspunktet angår naboretten retsforholdet mellem ejere af fast ejendom. Det grundlæggende synspunkt, at en ejer ikke må råde over sin ejendom på en måde, der uretmæssigt begrænser andre ejeres råden over deres ejendom. Baggrunden for naboretten er den øgede befolkningstæthed og matrikuleringen af landet, hvilket har øget risikoen for,

24. UfR 2000.276 H: Olieselskab fundet erstatningsansvarlig for kommunens udgifter til oprydning.

25. UfR 2000.2430 H: Forholdsmæssigt afslag for forurenede ejendomme skulle beregnes efter forholdene ved købet. UfR 2000.234 V: Kommune erstatningsansvarlig for ikke som sælger at oplyse køber om, at der tidligere havde været losseplads på ejendommen. Selv om ejendommen var ryddet op uden omkostning for køber, skulle kommunen som tillige erstatte den lavere markedsværdi, som viden om den tidligere anvendelse af stedet kom efter oprydning.

26. UfR 1999.2020 H: Olieselskab som lejer pålagt at erstatte udlejers udgifter til oprydning efter oliespild. UfR 2000.2169 H: Lejer frifundet for at betale udlejers udgifter til oprydning. Begge sager afgjort på grundlag af fortolkning af lejeaftale. UfR 2001.1968 H: Naturgasselskab på grundlag af pålagt leveringsaftale at erstatte boligselskabs udgifter til fjernelse af forurenede jord forurenede ved gasudslip fra hovedledning.

27. Se til illustration U 1965.761 H, hvor ejer af sandgrav pålagt afværgeforanstaltninger for at undgå sandfygning over til nærliggende gartneri.

at den ene ejers råden skaber gener for den anden ejers råden.²⁸ Naboretten beskytter dog ikke kun ejers råden. Også lejere og brugere nyder naboretlig beskyttelse mod ulemper fra naboejendomme, jf. f.eks. UfR 1890.141 H.

Selv om nogle af naborettens hensyn opfanges af de privatretlige servitutter (se afsnit II.1), er der behov for en mere generel beskyttelse af den privatretlige råden og udnyttelse af fast ejendom. Dette kan kun delvist opnås gennem den offentligretlige regulering, der er omtalt ovenfor i afsnit II.2 og 3 samt III.2. Naboretten er således udtryk for, at udnyttelsen af ejendomsret over et stykke jord må ske med respekt af andres ejendom og kan i den forstand anses som det civilretlige modstykke til Grundlovens ejendomsretsbeskyttelse.²⁹

Mens naboretten i f.eks. Norge er fastsat ved lov (Granneloven), har naboretten i Danmark udviklet sig som dommerskabte retsgrundsætninger. Dette har betydet, at naboretten ikke kun gælder i forholdet mellem ejere af fast ejendom, men også finder anvendelse, når offentlige infrastrukturanlæg forvolder ulemper på privat ejendom, jf. f.eks. UfR 1999.353 H om erstatning for vejstøj og nærmere ndf. i kapitel IV.

Formålet med naboretten er således at beskytte ejere, lejere og andre brugere af fast ejendom mod uretmæssige hindringer i at udnytte og bruge den faste ejendom. *Retsvirkningen* er omvendt en begrænsning i rådigheden over fast ejendom og kommer til udtryk ved, at naboretlige krænkelse kan medføre erstatning og/eller påbud om ophør af den ulempeforvoldende aktivitet. Til forskel fra den fremadrettede (proaktive) offentlige regulering er naboretten dog bagudrettet (retrospektiv). Først når ulempen har vist sig, vil der være grundlag for at gøre naboretlige indsigelser gældende.

I udgangspunktet er naborettens rettigheds- og pligtssubjekter »naboer«. Som nævnt udelukker dette ikke, at pligten også gælder for ulemper fra offentlige anlæg. Men i begrebet naboret ligger, at beskyttelsen kun omfatter en begrænset kreds. Det betyder ikke, at naboretten kun gælder for de direkte omkringboende til den ejendom som forulempes. Men det indebærer, at naboretten kun beskytter de borgere, der individuelt og væsentligt påføres gener eller ulemper på en bestemt ejendom. Beskyttelsen omfatter både ejere og lejere af fast ejendom, hvorimod an-

28. *F. Vinding Kruse: Ejendomsretten* (1945) s. 343.

29. *Miljøret 4:* s. 281-282; *W.E. von Eyben: Miljørettens grundbog* s. 142; *H. Hansen: Regulering af fast ejendom* s. 46; *P. Pagh: Miljøansvar* s. 315; *Miljøretten I:* s. 83.

Kap. III,3.1.

satte ikke kan rejse naboretlige indsigelser, hvis de på arbejde generes af naboejendommens forurenende virksomhed. Det beror på ulempens karakter, om man i det konkrete forhold kan anses for nabo. Består ulempen i et generende træ, vil det kun være den naboejendom, som er direkte berørt, der vil have mulighed for at påberåbe de naboretlige regler. Er der omvendt tale om ulemper i form af lugtgener, støj eller røg, vil naboretten beskytte en større kreds af omboende.

Mens forureningsaspektet i naboretten belyses i afsnit 3.2, er der behov for kort at belyse fire af de generelle spørgsmål, som må overvejes i naboretten: (1) Hvilke gener omfatter den naboretlige beskyttelse? (2) Forudsætter den naboretlige beskyttelse et ansvarsgrundlag? (3) Den naboretlige tålegrænse; og (4) Hvilken betydning har anden lovgivning?

3.1.1. Hvilke gener omfatter den naboretlige beskyttelse

Det er ikke muligt at angive en udtømmende oversigt over de forskellige gener som omfattes af den naboretlige beskyttelse. De typiske ulemper er støj, lugt, røg, støv, stråling, gener fra træer og i dag også risiko for betydelig skade. Ud over disse mere eller mindre kontinuerlige ulemper, omfatter naboretten også beskyttelse mod enkeltstående skader på den private ejendom, hvor som praktisk vigtig eksempel kan nævnes sætningsskader i bygninger som følge af rystelser eller andre påvirkninger af undergrunden (se f.eks. UfR 1968.84 H og UfR 1983.714 H, hvor der i begge tilfælde blev tilkendt erstatning på objektivt grundlag).

3.1.2. Forudsættes ansvarsgrundlag?

Det har i teorien været omtvistet, om der ved naboretlige krænkelse gælder culpa eller objektivt ansvar, herunder om der i givet fald skal sondres mellem enkeltstående krænkelse og kontinuerlige ulemper.³⁰ Efter retspraksis gælder der imidlertid ikke et *generelt* objektivt ansvar i naboforhold, uanset om ulempen er kontinuerlig eller ej.

Ved *enkelstående skader* viser retspraksis, at det naboretlige ansvar som hovedregel må afgøres på grundlag af culpa. Herfra er der dog tre vigtige undtagelser. Ved de såkaldte graveskader gælder et objektivt ansvar for ikke-ubetydelige naboskader, der er resultatet af en risiko,

30. *A. Vinding Kruse*: Restitutioner s. 111; *W.E von Eyben*: Miljørettens grundbog s. 211; *H. Skovgaard*: Offentlige myndigheders erstatningsansvar s. 265; *Miljøret 4*: s. 298-308; *Stig Jørgensen* UfR 1970 B s. 191; *J. Christensen*: J 1978 s. 458; *W.E. von Eyben*: UfR 1989 B s. 81; *Miljøretten I*: s. 89 f.

som var kendt for bygherren/entreprenøren (*Lærebog i erstatningsret*: s. 120). Ved skader på fast ejendom som følge af brud på (større) forsyningsledninger gælder ligeledes et objektivt ansvar, hvilket begrundes med disse forsyningers monopollignende karakter og mulighed for at forebygge og indregne sådanne skader i den tekniske og økonomiske planlægning. Endelig for det tredje vil skader omfattet af miljøerstatningsloven være undergivet objektivt ansvar.

Ved *kontinuerlige ulemper* i naboforhold er der den forskel til den almindelige erstatningsret, at culpa-figuren i betydelig grad udfyldes af adækvansbetragtninger. Hvis f.eks. en støjende virksomhed beliggende i et stille villakvarter går over til treholdsskift, er det påregneligt, at dette kan virke voldsomt generende på naboernes nattesøvn og følgelig kan anledning til naboretlige sanktioner. Tilsvarende vil bestemte vejforhold kunne medføre, at haveafbrænding er meget generende for naboer. Det afgørende for et naboretligt ansvar er, om det er forudsigeligt, at haveafbrændningen under de konkrete omstændigheder forulemper naboer. Det centrale spørgsmål er derfor, om den ansvarlige for den forulempende aktivitet kunne eller burde *forudse*, at aktiviteten vil kunne påføre ejere og brugere af de omkringboende ejendomme væsentlige ulemper. I en vis forstand fører dette til et udvidet ansvar for undladelser, fordi muligheden for at forebygge forudsigelige ulemper indgår i vurderingen (*P. Pagh: Miljøansvar* s. 319). Det er dog ikke i alle tilfælde, at et naboretligt ansvar for kontinuerlige ulemper forudsætter, at ulempen kan forudses. Udgør naboejendommen en meget alvorlig risiko for de omkringboendes liv og helbred, vil der kunne pålægges naboretligt ansvar, selv om risikoen ikke oprindeligt var forudseelig.

Se til illustration MAD 1999.88 V, hvor en nabo til en nedlagt kommunal losseplads krævede ½ mio. kr. i erstatning for risikoen for muligt indtrængende methangas, der kan være eksplosiv. Selv om kommunen efter lukningen havde opstillet målestationer, kunne spredning af methangas til naboens ejendom ikke helt udelukkes. Under hensyn til risikoens karakter og på grundlag af en skønserklæring over den reducerede ejendomsværdi fik naboen medhold i kravet, idet det ikke blev tillagt betydning, at samme nabo havde fået 100.000 kr. for ulemper i forbindelse med lossepladsens etablering.

3.1.3. Den naboretlige tålegrænse

Betingelsen for at gøre et naboretligt ansvar gældende er, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Hermed er på forhånd angivet, at naboretten ikke beskytter mod enhver ulempe. Baggrunden herfor er, at

Kap. III,3.1.3.

befolkningstæthed, samfærdsel og produktion nødvendigvis medfører, at borgerne påføres visse gener. Ved vurdering af om den naboretlige tålegrænse er overskredet, må der derfor tages hensyn til den almindelige samfundsudvikling, og hvad denne indebærer af accepterede og ikke accepterede gener. Men også lokalitetens karakter har betydning. Der må eksempelvis ventes andre gener i et industriområde end i et parcelhuskvarter. Den naboretlige bedømmelse indeholder tillige elementer af indretnings- og forventningssynspunkter, men de er langt fra udslagsgivende. Dette kommer tydeligt til udtryk ved, at der ikke gælder en bindende tidsprioritet om først i tid, bedst i ret. Nye naboer vil derfor ikke være afskåret fra at gøre naboretlige indsigelser gældende mod en nabo, selv om de nye naboer var bekendt med ulempen, da ejendommen blev erhvervet. Tidsfaktoren og forventninger kan dog være et moment, hvis generne ligger på kanten af tålegrænsen.

Karakteren af de kontinuerlige ulemper har betydning for, om tålegrænsen anses for overskredet. På grundlag af retspraksis kan sondres mellem tre grupper. Den ene er permanent overskridelse af ejendoms-skel som f.eks. trækroner, der overskrider ejendomsskel. I disse tilfælde tyder praksis på en meget lav tærskel for ansvar ud fra synspunktet, at ejeren ikke skal tåle ulemper som følge af at andre råder på dennes ejendom.

UfR 2001.2406 V: Nabo dømt til at fjerne fire 150 år gamle bøgetræer nær ved skel til E. En del af kronen ragede ind over E's ejendom. Ulempen bestod i skygge samt nedfaldende grene, og det blev ikke tillagt betydning, at forholdene ikke var ændret siden E overtog ejendommen. UfR 2001.2584 Ø: Nabo dømt til at beskære den del af træ, der ragede ind over E's ejendom. Ulempen bestod i, at træet skyggede på E's terrasse. UfR 1989.191 Ø: Nabo dømt til at beskære den del af træ, der ragede ind over E's ejendom. UfR 1991.444 V: Nabo dømt til at beskære den del af træ, der ragede ind over E's ejendom. I samme gruppe kan tillige nævnes MAD 1996.903 V: Nabo havde mod naboens protester bygget garage 15-27 cm. ind over skel. E tilkendt erstatning, men fik ud fra værdispildshensyn ikke medhold i krav om nedrivning.

Den anden gruppe er støj, røg og lugt og lignende, der kan være stærkt generende. På netop dette område vil forholdet typisk være reguleret af offentlige regler. Disse vil i betydelig udstrækning stipulere, hvad der almindeligvis må tåles, uden de dog helt afskærer naboretlige indsigelser, som det belyses ndf. Grundet den intensive offentlige regulering er der

forholdsvis få nyere domme i denne gruppe.³¹ Der er dog muligvis en ændring på vej, idet bl.a. vindmøller og svinefarme synes at give anledning til stærke naboretlige indsigelser.³²

Den tredje gruppe er fremkaldelse af betydelig fare, hvilket har selvstændig betydning for om den naboretlige tålegrænse anses overskredet. Faremomentet (risiko for nedstyrkede grene) var således medvirkende til, at UfR 2001.2406 V endte med, at træerne ikke kun skulle beskæres, men helt fjernes. Som et mere radikalt eksempel kan nævnes MAD 1999.88 V, hvor der blev tilkendt erstatning for risikoen for eksplosionsfare fra udsivende methangas fra en nedlagt losseplads.³³ Hvis der er risiko for livstruende ulemper, er udgangspunktet, at risikoen skal fjernes eller begrænses. Er dette ikke muligt, vil der blive tilkendt erstatning ud fra den reducerede ejendomsværdi. Det afgørende er, om risikoen er af en karakter, der væsentligt påvirker markedsprisen på ejendommen, som det fremgår af de i IV.1.2.3.3 omtalte sager om højspændingsledninger.

3.1.4. Betydning af anden lovgivning

Selv om Danmark ikke har en »nabolov«, er visse typer naboretlige tvister udtømmende reguleret i lovgivningen. Dette gælder således hegnstvister, der reguleres efter hegnsloven samt tvister, der reguleres af mark- og vejfredsloven. Derimod forholder det sig anderledes med den omfattende offentligretlige miljølovgivning, der virker parallelt med naboretten. Når de offentligretlige miljøregler ikke har samme virkning som hegnsloven, skyldes det to forhold. For det første må hegnsloven anses som en privatretlig lov, hvor tvisten er overladt parterne – og ikke

31. Fra ældre praksis kan som eksempler nævnes: UfR 1919.780 om sodnedfald fra mejeriskorsten, der kunne være undgået; UfR 1930.1059 om cementstøv i gartneri; UfR 1938.317: Losseplads påbudt afværgeforanstaltninger på grund af sundhedsfare; VLT 1955.374 om erstatning for støj og røg fra briketfabrik.

32. Der foreligger p.t. ikke trykte domme vedrørende svinefarme, men der foreligger tre nyere domme vedrørende vindmøller, der dog i alle tre tilfælde endte med at naboretligt ansvar blev afvist – se: MAD 1997.875 V; MAD 1997.890 V; og UfR 2001.929 V. Som et andet eksempel kan nævnes U 1995.466 H, hvor naboer fik tilkendt erstatning for lugt og udsigtsgener forvoldt af et nyt moderne rensningsanlæg.

33. Beskyttelsen mod betydelige risici vil delvist følge af den Europæiske Menneskerettighedskonvention, artikel 8 om beskyttelse af privatlivets fred. Således fandt den Europæiske Menneskerettighedsdomstol i *Guerra and others v. Italy*, den italienske stat erstatningsansvarlig for, at naboer til en gødningsfabrik ikke havde fået oplyst om risici og beredskabsplaner.

Kap. III,3.1.4.

myndighederne. For det andet varetager den offentligretlige miljølovgivning ikke kun hensynet til naboer, men også hensynet til almenheden. Selv om en virksomhed har fået miljøgodkendelse, afskærer dette ikke nødvendigvis naboretlige indsigelser over for virksomheden. Men det vil i praksis betyde, at der alene tilkendes erstatning og ikke påbydes afværgende foranstaltninger, da der i modsat fald vil opstå uløselige retskraftproblemer mellem en miljøgodkendelse og en dom. En anden indirekte konsekvens af den offentligretlige lovgivning er, at naboer kan kræve indgreb fra myndighederne. Som eksempel kan nævnes UfR 1999.74 H, hvor tilladelse til containerplads på Anholt blev anfægtet af nabo, der fik medhold i at tilladelsen var ugyldig med henvisning til fejl i sagsbehandlingen af dispensation fra fredningskendelse samt manglende lokalplan.

3.2. Naboret og forurening

Oprindeligt var det naboretten, der regulerede forurening fra den faste ejendom. Den retsstilling som udtrykkes i ældre domme er stadig relevant med hensyn til de principielle betragtninger om hensyn og afvejning. Derimod har opfattelsen af, hvad der er en væsentlig ulempe ændret sig med tiden.

Dommen i UfR 1890.141 H kan illustrere dette. En bruger af en lysthave i Sundbyøster fik i 1882 ødelagt planterne af forurening fra en svovlsyre- og kunstgødningsfabrik drevet som A/S. Brugeren anlagde herefter sag mod aktieselskabet og krævede erstatning for de ødelagte planter samt for »den ved uddunstningerne forårsagede forringelse i [brugerens] og familiens nydelse ved den daglige brug af haven«. Selskabet påstod frifindelse med fire begrundelser: (1) at den tilføjede skade ikke var retsstridig; (2) at skaden var upåregnelig, da den skyldtes særlige vejr- og vindforhold i sommeren 1882; (3) at virksomheden var etableret mere end 20 år inden sagens anlæg, og at der derfor var vundet hævd på at forurene; og (4) at der nok var sket forringelse af brugerens nydelse ved den daglige brug af haven, men at denne ikke var væsentlig. Det første blev afvist af Højesteret med henvisning til, at brugeren havde ret til at benytte jorden til havekultur, idet det ikke kunne tillægges betydning, at han ikke var ejer. Det andet blev afvist med, at aktieselskabet tidligere havde udbetalt erstatning til andre, der havde lidt lignende tab. Det tredje blev afvist med, at der ikke kunne vindes hævd efter »denne tilstands beskaffenhed«. Den fjerde indsigelse blev afvist med de fremkomne oplysninger om »beskaffenheden og virkningen af de ommeldte uddunstninger, der ødelægger blomsterfloret og afsvie blade på planterne«. Resultatet blev, at brugeren fik tilkendt erstatning for de ødelagte planter og den tabte nydelse.

Den forholdsvis beskedne sag kommer i præmisserne rundt om de fleste naboretlige problemer og må i den forstand fortsat anses som udtryk for gældende ret. Ældre etablerede virksomheder har ikke opnået hævdevunden ret på at forurene. Medfører forurening fra en ejendom væsentlige hindringer for lovlig brug og nydelse af en naboejendom og/eller skade, har naboejendommen krav på erstatning, hvis der er tale om en påregnelig følge af virksomhedens drift. Ved sådanne vedvarende ulemper er det afgørende er, om ulemperne for naboerne er en påregnelig følge af driften. Dommen viser tillige, at naboretten ikke kun omfatter de egentlige naboer, men gælder for det omkringliggende område, hvis geografiske udstrækning afhænger af ulemperns karakter.

3.2.1. Den naboretlige tålegrænse ved forurening

Dommen i UfR 1890.141 belyser kun delvist den naboretlige tålegrænse, hvilket efter præmisserne dels må tilskrives karakteren af forureningen, dels skadens beskaffenhed og dels at virksomheden var omgivet af en række andre haver. Hermed er dog angivet væsentlige momenter til bestemmelse af de kriterier, der udfylder den naboretlige tålegrænse, som kort kan sammenfattes i tre punkter; (1) *generel væsentlighed*: er ulemper i art og omfang af en karakter, der efter de gældende almindelige opfattelser anses for uacceptabel; (2) *speciel væsentlighed*: hvilke ulemper anses forventelige det pågældende sted (f.eks. forskel på bolig og industriområder); og (3) *konkret væsentlighed*: hvilke konkrete berettigede forventninger havde den forurettede, hvilket kan påvirkes af en servitut (smlg. UfR 1993.72 H med UfR 1994.250 H) eller af vedtagne udbygningsplaner.

Den generelle væsentlighedsbedømmelse af forureningen vil ofte være baseret på Miljøstyrelsens vejledninger. Hvor vejledningerne sonderer mellem bolig og industri, vil de typisk også være afgørende for den specielle væsentlighedsvurdering.

3.2.2. Betydning af offentligretlig regulering af forurening

De naboretlige reglers betydning ved forurening er aftaget efter, at forurenende virksomheder i betydelig udstrækning er undergivet offentligretlig regulering. Myndighedernes meddelelse af godkendelser og påbud samt naboers klageadgang betyder, at der i godkendelsen almindeligvis er taget højde for de ulemper, en virksomhed kan forvolde naboer. Samtidigt afskærer godkendelsen muligheden for at nedlægge forbud

Kap. III,3.2.2.

mod den forulempende aktivitet, hvorefter der kun er mulighed for erstatning. De bindende og vejledende krav til støj-, luft-, vand- og til dels jordforurening vil medvirke til at udfylde den naboretlige tålegrænse.

Naboretten har dog ikke helt mistet betydning. I forhold til støjforurening fra offentlige anlæg er der snarere tale om en modsat tendens, men også i forhold til private virksomheders forurening, har naboretten betydning. Hvor overtrædelse af offentligretlige forskrifter medfører forurening af naboejendomme, er der formodning for, at naboerne kan gøre et naboretligt ansvar gældende. Formodningen går dog ikke længere end, at det må dokumenteres, at forureningen indebærer en væsentlig ulempe, og at denne er en påregnelig følge af overtrædelsen. Den omstændighed, at naboerne ikke har søgt at få myndighederne til at gribe ind, kan næppe i sig selv fratage naboerne mulighed for at rejse sag mod forureneren, da myndighedernes indgreb ikke sker på grundlag af naboretten, men på grundlag af de offentligretslige regler.

Til illustration kan nævnes en nyere byretsdom vedrørende røggener fra N's halmfyr. En nabo E havde i flere år forgæves forsøgt at få kommunen til at gribe ind. Da dette ikke hjalp, anlagde E sag mod både kommunen og N. Byretten hjemviste kommunens beslutning om at anse gener fra N's halmfyr som uvæsentlige, grundet utilstrækkelig oplysning af sagen, da det ikke kunne udelukkes, at de manglende oplysninger vil føre til et andet resultat. I forhold til N lagde retten til grund, at det var uomtvistet, at der opstod betydelig røgudvikling ved opstart af anlægget, og at denne røgudvikling ved høj luftfugtighed og vestenvind gjorde det ubehageligt at opholde sig udendørs eller have åbne vinduer. Retten fandt derfor, at generne overskred den naboretlige tålegrænse. Under hensyn til E's naboskab til landzone fandt retten dog ikke, at E havde krav på, at driften blev indstillet, men gav E medhold i den mest subsidiære påstand om, at røggenerne skulle bringes ned under det tilladelige forureningsniveau for en landbrugsvirksomhed, der er nabo til boligområde.³⁴

Heraf kan dog ikke sluttet modsætningsvis. Overholdelse af offentlige forskrifter udelukker ikke et naboretligt ansvar. Det vil således ikke altid vil være hensigtsmæssigt at hindre en ulempeforvoldende aktivitet – hverken økonomisk eller miljømæssigt. Et sted skal affaldet bortskaffes og spildevandet renses, selv om de færreste ønsker sådanne anlæg som nabo. Ved en miljøgodkendelse er der imidlertid ikke mulighed for at stille vilkår om kompensation til omkringboende, som fastslået i UfR

34. Frederikssund byret, dom af 17/5 2002, BS 1-495/2001. Dommen er anket af N, men ikke af kommunen.

1983.1140 Ø. Selv om en virksomhed har opnået miljøgodkendelse, vil virksomheden i nogle tilfælde kunne påføre naboer ulemper, der ikke offentligretlig kan eller bør forbydes. For at undgå at byrden ved den samfundsmæssigt nyttige aktivitet ikke på urimelig vis skal bæres af enkelte naboer, vil der i sådanne tilfælde være behov for kompensation, der i givet fald må tilkendes efter naboretlige grundsætninger.³⁵

Det er efter nyere praksis uklart, om de offentlige godkendelser skærper betingelserne for at gøre naboretligt ansvar gældende. I tre sager om vindmøller blev erstatning for støj- og lysgener afvist med henvisning til, at der ikke forelå »ganske særlige forhold«. I de to første domme (MAD 1997.875 V og MAD 1997.8900 V) kunne dette delvist støttes på Højesterets dom i UfR 1988.547 H (om erstatning for vejstøj). Efter at Højesteret i UfR 1999.353 H og UfR 1999.360 H opgav kriteriet om »ganske særlige forhold«, kunne man forvente, at ændringen også gælder naboretlige indsigelser mod vindmøller. I UfR 2001.929 V fastholdt landsretten imidlertid kriteriet »ganske særlige forhold« med henvisning til de offentlige godkendelser i form af lokalplan og byggetilladelser. Landsretten afviste, der kunne sluttes analogt til sagerne om trafikstøj og højspændingsledninger. Det er dog tvivlsomt, om kriteriet »ganske særlige forhold« kan opretholdes. UfR 1995.466 H om naboers krav på erstatning for lugt- og udsigtsgener fra rensningsanlæg tillagde ikke kriteriet betydning, men tilkendte erstatning, selv om anlægget opfyldte alle krav til forureningsbegrænsninger.

I samme retning og mere vidtgående kan nævnes MAD 2001.1255 V: Efter at teleselskab med fornødne myndighedsgodkendelser havde opstillet en 48 meter høj antennemast 2,5 meter fra skel krævede nabo erstatning fra teleselskab og kommune. Landsretten fandt, at ulemperne fra antennemasten oversteg den naboretlige tålegrænse. Kommunen blev frifundet, da der ikke var begået ansvarspådragende fejl af myndighederne, mens teleselskab blev pålagt erstatningsansvar for værdiforringelse på naboretligt grundlag. Som begrundelse anførte landsretten: *»teleselskabet, der har opført masten som et led i sin virksomhed, er ansvarlig for, at mastens dominerende placering har medført værdiforringelse af sagsøgerens ejendom, som overskrider grænsen for, hvad der må tåles uden erstatning. Den omstændighed, at teleselskabet har en forpligtelse til at udbygge mobiltelefonnettet, at masten er opført i henhold til offentlige tilladelser, og at der eventuelt ikke var alternative placeringsmuligheder i området, fritager ikke for ansvar«.*

35. *Miljøret* 3 s. 14; *Miljøret* 4 s. 310; W.E. von Eyben: *Miljørettens grundbog* s. 149; *Mbl.kommentar* s. 80; P. Pagh: *Miljøansvar* s. 324; S. Theilgaard: *Miljøansvar* s. 43; M. Moe: *Miljøret* s. 108; *Miljøretten* I: s. 90.

Kap. III,3.2.2.

Et særligt problem opstår, hvis ulemperne viser sig større end forudsat af myndigheden, men hvor der intet findes at bebrejde myndigheden. Et eksempel herpå forelå i UfR 2003.573 H om en svinefarm, hvor kommunen gav dispensation fra 50 meters afstandskravet til nærmeste nabobebyggelse, hvilket Skov- og Naturstyrelsen stadfæstede. Naboerne krævede godkendelsen ophævet og anlagde sag mod styrelsen. Landsret og Højesteret lagde til grund, at der i perioden »forekommer betydelige lugtgener fra svinestaldene«. Godkendelsen blev imidlertid ikke ophævet, da »det ikke [findes] godtgjort, at lugtgenerne er af et sådant omfang, at det allerede inden godkendelsen af svinestaldene burde have stået klart for myndighederne, at det – uanset alle lugtbegrænsende foranstaltninger – ikke vil være muligt at drive erhvervsmæssig svinehold fra ejendommen uden at påføre omgivelserne ikke-uvæsentlige lugtgener«. Efter dommens præmisser vil et erstatningssansvar for svinefarmen på naboretligt grundlag næppe kunne udelukkes – men det beror på, om forholdet skal bedømmes efter »ganske særlige forhold« som i UfR 2001.929 V eller uden hensyn til offentlige tilladelser som i MAD 2001.1255 V.³⁶

3.2.3. Ansvarsgrundlaget ved forurening

Hvor der er tilkendt erstatning for mere vedvarende forureningsgener, ses culpavurderingen ikke at have spillet en rolle. Der er alene lagt vægt på, om ulempen var forudsigelig – og i MAD 1999.88 V om eksplosionsfare er der end ikke lagt vægt på dette forhold.

Heraf kan dog ikke sluttes, at culpareglen er uden betydning for naboretligt ansvar for forureningsulemper. Et tydeligt eksempel herpå er MAD 2000.300 V, der vedrørte forurening af E's naboejendom forårsaget af utæt olietank på udlejningsejendom ejet af N. Efter påbud fra kommunen gennemførte E en forureningsundersøgelse, der viste, at kilden til forureningen var N's olietank, som skulle have været fjernet i 1988. Kommunen fjernede forureningen, men E krævede herefter erstatning af N for udgiften til undersøgelse af forureningen og fik med-

36. En anden variant forelå i byretsdom fra Odense, hvor forurening fra renseri havde medført betydeligt lejetab på naboejendom med beboelse. I dette tilfælde blev kommunen – og ikke renseriejereren – fundet erstatningsansvarlig for det tab, som kommunens manglende tilsyn og manglende underretning af nabo havde påført naboen (Odense byretsdom af 9/10 2002, BS 5-4524/1998).

hold heri, da N efter sagens oplysning burde være bekendt med, at olietanken skulle fjernes. Altså en meget klar culpa dom.³⁷

3.2.4. Opgaveeksempel – støjforurening og naboret

Kvarteret Højbjerg, der på grund af kystnærhed tidligere havde huset områdets industri, havde siden 1970'erne udviklet sig til det mest mondæne kvarter i X-købing. Én af de gamle virksomheder var dog fortsat, nemlig en ældre brødfabrik ejet af A/S Brød. I 1997 fik A/S en fornyet miljøgodkendelse, som bl.a. indeholdt vilkår om, at støjen fra virksomheden ikke måtte overstige 55 dB i dagtimerne – og uden for dagtimerne skulle være under 45 dB. I sommeren 2000, hvor brødfabrikken var sommerlukket, købte IT-direktør Grøn og hans unge kone en af de dyre villaer med fjordudsigt fra den halvdøve oberst Hake. Ved at henvise til naboskabet til brødfabrikken fik direktør Grøn dog presset prisen ned med 100.000 kr. Efter at være flyttet ind i september konstaterede direktør Grøn, at brødfabrikken ikke blot skæmmede udsigten, men gav anledning til betydelig støj fra kl. 6.00 om morgenen til kl. 18.00 om aften og tillige udsendte en vammel lugt. Direktør Grøn henvendte sig derfor til brødfabrikkenes direktør B for at få denne til at indskrænke støjen og gøre noget ved den vandle lugt. B afviste at gøre noget og henviste til, at virksomheden havde ligget der i 40 år, og familien Grøn jo var klar over, at virksomheden lå der, da de købte villaen. Grøn svarede hertil, at dette var uacceptabelt, da han af ejendomsmægler havde fået oplyst, at den voldsomme støj betød et fald i ejendomsværdien på 150.000 kr. Grøn truede derfor med at gå til kommunen. B bemærkede, at det var han velkommen til, da virksomheden overholdt de fastsatte vilkår i miljøgodkendelsen, omend den udnyttede støjvilkårene til den tilladte grænse i dagtimerne.

Spørgsmål:

Kan Grøn på grundlag af naboretlige regler kræve erstatning for støjen fra A/S Brød?

– ved besvarelsen skal lægges til grund, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj i boligområder er 45 dB i dagtimerne og 35 dB om natten.

Svar:

Opgaven lægger op til en diskussion af forholdet mellem naboretten og de offentligretlige godkendelser. Det må efter oplysningerne lægges til grund, at støjulempene for direktør Grøn overstiger, hvad der i området må tåles efter Miljøstyrelsens støjvejledning. Det vil være en fejl, hvis dette begrundes med kommuneplanens bestemmelser. Det skal efter U 2000.1380 H begrundes med de faktiske forhold: – at der kun er boliger i området. Problemet i den foreliggende sag er, at brødfabrikken har en miljøgodkendelse, der som udgangspunkt beskytter mod yderligere offentlige krav frem til 2005, jf. den otte-årige retsbeskyttelsesperiode i mbl. § 41 a, stk. 1. Det vil uden videre kunne lægges til grund, at der ikke vil være grundlag for at anvende

37. I MAD 2000.305 V blev N og den forrige ejer af udlejningsejendommen fundet erstatningsansvarlig for kommunens udgifter til oprydning – ligeledes på grundlag af culpa.

Kap. III,3.2.4.

undtagelsen i mbl. § 41 a, stk. 2. Spørgsmålet er herefter, om Grøn på naboretligt grundlag kan kræve erstatning for støjgenerne. Imod taler, at det i bl.a. UfR 2001.929 V (vindmølle) er forudsat, at der ved offentligretligt godkendte aktiviteter kun gives erstatning i særlige tilfælde. Til fordel for at den naboretlige tålegrænse er overskredet taler, at støjen klart overskrider de vejledende grænseværdier, hvorved der vil kunne henvises til den utrykte byretsdom om halmfyr omtalt i afsnit 3.2.2. Yderligere kan henvises til MAD 2001.1255 V (antennemast), hvor der alene blev lagt vægt på den naboretlige tålegrænse. Der er ikke et sikkert svar, men Grøns mulige »burde viden« sammenholdt med at sælger er halvdøv, og at Grøn har fået presset prisen ned, kan begrunde, at det er tvivlsomt, om den naboretlige tålegrænse er overskredet for Grøns vedkommende. Der vil herved kunne henvises til, at MAD 2001.1255 V ikke tog stilling til tidsprioriteten, da antennemasten blev etableret sidst. Den naboretlige praksis udelukker dog ikke, at der også for senere tilkomne tilkendes erstatning på naboretligt grundlag. Den gode besvarelse kan bemærke, at forholdet tillige kan være omfattet af miljøerstatningslovens objektive ansvar, da brødfabrikker er omfattet af lovens bilag. I forhold til brødfabrikken forudsættes derfor ikke culpa, hvilket dog næppe har betydning i det foreliggende tilfælde, da ulempen er forudseelig for brødfabrikken. Uanset miljøerstatningsloven kræves i alle tilfælde, at den naboretlige tålegrænse er overskredet – og at Grøn kan dokumentere et tab, hvilket efter det oplyste skulle være muligt.

3.3. Erstatningsansvar for forurening

Hvis forurening fra en nabovirksomhed hindrer eller væsentligt begrænser en ejers, lejers eller brugers råden over ejendommen, vil muligheden for erstatning for denne forulempelse bero på de ovenfor omtalte naboretlige regler. Hvor forureningen tillige medfører personskaade, anden tingsskaade eller drifttab, er der ingen principielle forskelle. Det afgørende for erstatningspligten er, at handlingen i forhold til den indtrådte skaade anses som culpøs, medmindre der for den pågældende handling gælder et objektivt ansvar, hvori især miljøerstatningsloven har betydning.

Erstatningsansvar for forurening indtræder imidlertid ikke kun i naboforhold. Forurening *fra* den faste ejendom kan tillige medføre personskaade eller skaade på genstande og almene goder, der befinder sig uden for den faste ejendom. De særlige forhold ved forureningsskader giver anledning til mere principielle problemer i forhold til den almindelige erstatningsret, hvilket har påkaldt sig betydelig teoretisk opmærksomhed i de fleste OECD-lande.³⁸ Der skal ikke her gøres bemærkning.

38. Alene i de nordiske lande er der de sidste fem år kommet seks doktordisputatser, der deler sig i forskellige hovedopfattelser. *H.C. Bugge: Forureningsansvaret og J. Darpö:*

ger om de særlige problemer, der i disse tilfælde opstår i relation til kravet om årsagssammenhæng og adækvans. Derimod er der grund til at gøre enkelte bemærkninger om to andre forhold, nemlig det erstatningsretlige værn og ansvarsgrundlaget herunder forholdet mellem de privatretlige og offentligretlige regler.

Også beregningen af den absolutte forældelsesfrist giver anledning til problemer. I UfR 1992.575 H fandtes myndighedernes krav om erstatning for udgifter til oprydning af kemikalieaffald nedgravet i begyndelsen af 1950'erne forældet efter DL 5.14.4. Det afgørende var, at myndighederne fra dette tidspunkt kunne fremsætte kravet. Myndighedernes anbringende om suspension af forældelsesfristen blev afvist, da Højesteret ikke fandt grundlag for at slutte analogt til UfR 1989.1108 H om arbejdsskader. Det i UfR 1992 575 forudsatte begyndelsestidspunkt for beregning af den 20-årige forældelse er dog fraveget i MAD 1998.987 Ø om en utæt nedgravet olietank, hvor retten afviste, at forældelsen begyndte at løbe, så længe der i tanken fortsat var olie som kunne forurene jord og grundvand. Om forældelse ved miljøskader se tillige, *Bo von Eyben: Forældelse I*, 2003, s. 242 ff og 520 ff.

3.3.1. Det erstatningsretlige værn

Det erstatningsretlige værn giver anledning til principielle overvejelser både ved forurening af den faste ejendom og ved forurening af *almene goder* som f.eks. et følsomt økosystem.

Ved forurening af den faste ejendom adskiller det erstatningsretlige værn sig ikke fra den almindelige erstatningsret, når det gælder skade på ejeren og brugere af ejendommen og disse ejendele. Det principielle problem angår miljømyndigheders krav på erstatning for udgifter til undersøgelse og oprydning af en forurening, da miljømyndigheder hverken er ejer eller bruger af ejendommen og derfor ikke umiddelbart har et erstatningsretligt værnet tab. Set med traditionelle ejendomsretlige synspunkter angår forureningskader på privat ejendom derfor ikke myndigheden. Til sammenligning vil en myndighed ikke kunne kræve erstatning af ejeren, hvis en myndighed uopfordret udskifter en ejers tag,

Eftertanke och förutseende – argumenterer for et meget vidtgående miljøansvar, der fraviger de almindelige begrænsninger for ansvarsgennembrud, succession og giver myndigheders miljøkrav en særstilling i konkurs. *P. Pagh: Miljøansvaret* og *B. Sandvik: Miljöskadeansvar* har modsat koncentreret sig om det erstatningsretlige værn, men er samtidigt afvisende over for en alt for vidtgående lempelse af erstatningsbetingelserne ved miljøskader. Samme reservation ses hos *M.L. Larsson: The Law of Environmental Damage*, der belyser de forsikringsmæssige og fondsmæssige aspekter af miljøansvaret. Og i samme retning; *E. Stavang: Naborettens forureningsansvar*, der har karakter af en retsøkonomisk analyse.

Kap. III,3.3.1.

som ejeren har ødelagt. Begrundelsen herfor er princippet om rådighed over egen formuesfære.

Problemet var første gang fremme i UfR 1977.183 V, hvor myndighederne havde fjernet en forurening af privat ejendom forvoldt ved ejerens simple uagtsomhed. Retten begrundede myndighedens erstatningsretlige værn for udgifter til at fjerne forureningen med de uskrevede retsgrundsætninger om uanmodet forretningsførelse. Dommen blev kritiseret (se f.eks. *Gomard*: UfR 1978B.53) og medførte regler om særlige selvhjælpshandlinger, hvorefter myndigheder på den ansvarliges regning kan gennemføre fysisk lovliggørelse (nu mbl. § 69, stk. 1., nr. 3 og mbl. § 70, stk. 1). Man kunne derfor antage, at myndighedernes erstatningsretlige værn beror på disse offentligretlige regler.³⁹ En sådan udlægning må imidlertid afvises efter UfR 2001.1709 H. I denne dom fandt Højesteret, at der ikke i de af kommunen anvendte miljøregler var hjemmel til de gennemførte undersøgelser og oprydning, men under hensyn til forurenerens uagtsomhed fik kommunen alligevel erstatning for udgifterne. Dommen tyder på, at hvis en forurening truer en almen interesse som grundvand, er myndighedens udgifter til at fjerne forureningen erstatningsretligt værnet (se *Pagh*: UfR 2001B.479). Heraf følger omvendt, at det kun er foranstaltninger af hensyn til almene interesser, der erstatningsretligt værnes. Som eksempel kan nævnes MAD 2001.224 V, hvor ejer af olietank fandtes at have forvoldt olieudslip culpøst, men hvor erstatning afvist, fordi kommunens foranstaltninger ikke blev anset for nødvendige.

Ved forurening af almene goder er problemerne med det erstatningsretlige værn anderledes. Det ligger fast, at myndigheden kan få dækket sine udgifter til at fjerne forureningen (se f.eks. UfR 1988.779 SH). Problemerne går i to andre retninger. Efter de gældende regler vil der almindeligvis ikke kunne kræves erstatning for genopretning af det økosystem, som forureningen har ødelagt, da dette tab ikke anses erstatningsretligt værnet. Det andet problem er, at forureningsskader på almene goder ofte medfører betydelige formuetab i form af reduceret ejendomsværdi eller drifttab (f.eks. fiskere og turisthoteller). Til forskel fra skader på fast ejendom, vil disse tab efter de gældende regler normalt ikke blive erstattet, ligesom miljøorganisationer almindeligvis ikke vil

39. Dette er f.eks. tilfældet i Sverige og Tyskland, hvor myndigheder kun på grundlag af hjemmel i offentligretlige regler har mulighed for at kræve dækket udgifter til oprydning. Se herom *J. Darpö*: Eftertanke och förutseende.

kunne kræve erstatning. Dette er en følge af det såkaldte rådighedsretskriterium, hvorefter en person kun værnes af erstatningsretten, hvis den pågældende har en individualiseret rådighedsret til den skadede ting som ejer, medejer, panthaver, servituthaver eller bruger.⁴⁰ Der må dog snart forventes en ændring på begge punkter, da EU i nær fremtid ventes at vedtage et direktiv om miljøansvar, som kræver erstatningsretligt værn af økosystemer, og at miljøorganisationer skal kunne kræve miljøskader genoprettes.⁴¹

3.3.2. Ansvarsgrundlaget

Erstatningsansvar for forureningsskader følger det almindelige udgangspunkt om culpa, suppleret af objektivet ansvar på lovreguleret og i undtagelsestilfælde ulovreguleret grundlag. De erstatningsretlige figurer egen-skyld, samtykke og accept af risiko har dog større betydning, når skadelidte rammes uden for sin ejendom, da der her er bedre mulighed for at undgå skaden.

En forurening giver som nævnt tillige anledning til, at myndighederne har et erstatningskrav for udgifter til undersøgelser, afværgeforanstaltninger, oprydning og genopretning. Dette gælder både, når forureningen indtræder på almene goder og på privat ejendom – omend der som anført i det sidste tilfælde opstår afgrænsningsvanskeligheder. Uanset hvor forureningen indtræder, viser domspraksis, at myndighedernes ikke kan kræve udgifter til afværge- og oprydningsforanstaltninger erstattet på grundlag af objektivet ansvar, medmindre der er lovhjemmel. I alle øvrige tilfælde forudsættes culpa.

Denne retsstilling blev fastslået i sagen om Cheminovas affaldsdepot på Harboøre Tange. Staten gjorde gældende, at Cheminova var objektivet ansvarlig for statens udgifter til fjernelse af det deponerede kemikalieaffald, der var deponeret i strid med dagældende forskrifter, men efterfølgende var godkendt af de lokale miljømyndigheder. Landsretten afviste, at Cheminova kunne gøres objektivet ansvarlig for udgifterne uden lovhjemmel og frifandt.⁴² Samme linie er fulgt i senere domme. Enten har

40. A. *Vinding Kruse*: Erstatningsretten s. 296; P. *Pagh*: Miljøansvar s. 428f. Sportsfiskerforeninger vil dog i et vist omfang have krav på erstatning for udgifter til genudsættelse af fiskeyngel (UfR 1988.878 V).

41. Se Kommissionens forslag til direktiv om miljøansvar for så vidt angår forebyggelse og afhjælpning af miljøskader (EFT 2002 C 151/132). Danmark har ikke haft indvendinger mod denne del af forslaget, men Justitsministeriet har udtrykt betænkeligheder i forhold til miljøorganisationers søgsmålskompetence.

42. VLD af 4.6.1987, 1. afd., B 402/1987.

Kap. III,3.3.2.

myndigheden måtte betale oprydningsomkostningerne, fordi forureningen ikke ansås culpøst forvoldt af den sagsøgte (UfR 1994.659 V, MAD 1996.336 V og UfR 1998.549 H) – eller også er der sket domfældelse med henvisning til, at forureningen har kunne bebrejdes den sagsøgte som culpøs – UfR 1989.353 Ø (losseplads); UfR 1989.692 H (asfaltfabrik); UfR 1995.505 H (Nato-rørledning); UfR 2000.276 H (olie-selskab); og UfR 2001.1709 H (galvaniseringsvirksomhed). Siden Højesterets afgørelse i Rockwoll-sagen (UfR 1991.674 H) har det ligget fast, at der ikke gælder noget objektivt grundejeransvar for myndighedernes udgifter til at fjerne forurening, som hidrører fra installationer på ejendommen.

De fleste domstolssager om myndighedernes krav på dækning af udgifter i anledning af forureninger er ikke rejst af myndighederne mod forureneren. Sagerne er omvendt ofte rejst af forureneren, der efter at have efterkommet et påbud har påstået påbudet ulovligt og krævet myndigheden erstatningsansvarlig for de udgifter, som det ulovlige påbud har medført. I mange tilfælde er sagerne endt med, at forureneren har fået medhold, da myndighederne ikke har kunnet dokumentere culpa. Men i enkelte tilfælde er myndigheden fundet erstatningsansvarlig uden, at der er taget stilling til forurenerens uagtsomhed. Dette gælder eksempelvis UfR 1999.1600 H, hvor et påbud om forureningsundersøgelser efter mbl. § 72 blev anset for uhjemlet, da det angik forhold før reglens ikrafttræden. I UfR 2001.1709 H forelå der den specielle situation, at både myndighed og forurener fandtes at have handlet uretmæssigt. Det meddelte påbud og de af kommunen iværksatte selvhjælpshandlinger blev anset for uhjemlede, men forureneren fandtes samtidigt at have forvoldt forureningen culpøst. I afvejningen af de to uretmæssige handlinger over for hinanden fandt et flertal på tre af fem dommere, at forureneren i dette tilfælde måtte anses erstatningsansvarlig.

Et fælles træk ved de nævnte domme er, at de ikke bygger på de to nyere love – miljøerstatningsloven og jordforureningsloven – der begge indfører strengere ansvarsregler. For miljøerstatningsloven i form af et civilretligt objektivt ansvar, og for jordforureningsloven i form af et ubetinget offentligretligt ansvar. Årsagen hertil er, at de to love ikke har tilbagevirkende kraft og derfor kun gælder forureninger efter lovenes ikrafttræden – og for jfl. med flere forskellige ikrafttrædelsestidspunkter som det belyses i afsnit 4. Lejlighedsvis bliver erstatningsansvar for forurening dog afgjort på grundlag af regler, som de færreste vil forbinde med forureningskader.

Til illustration kan nævnes UfR 2001.1437 Ø om udgifter til oprydning efter en utæt villaolietank, hvor sagen blev afgjort på grundlag af beredskabsloven. Efter at ejeren

E en sen aften opdagede, at olietanken var utæt, ringede han til alarmcentralen (112). Først kom brandvæsenet og nogle dage senere kommunens miljøteknikere. Kommunen krævede herefter, at E erstattede de udgifter til afværgeforanstaltninger, der ikke vedrørte kommunens forpligtelser efter beredskabsloven og fik medhold heri i landsretten. Udfaldet er overraskende, da E ved at vente til næste morgen med at ringe til kommunen ville være sikker på, at det var kommunen, der skulle betale.

3.4. Miljøerstatningsloven

Miljøerstatningsloven blev vedtaget i 1994 under betegnelsen: lov om erstatning for miljøskader. Loven indførte med virkning fra 1/7 1994 et objektivt ansvar for forureningskader fremkaldt af de listevirksomheder, der er anført i bilag til loven. Selv om loven har været i kraft i ni år ses ikke domspraksis, der kan belyse lovens anvendelsesområde. Loven har kun været påberåbt i én enkelt trykt dom, hvor loven blev afvist som relevant, da den forurenende hændelse lå forud for lovens vedtagelse (UfR 2002.780 H). Det er ikke muligt at bedømme, hvilken betydning loven har haft, da der ikke foreligger offentliggjorte registreringer af eventuelle forligsmæssige erstatninger på grundlag af loven. Fremstillingen i det følgende er derfor alene baseret på lovens forarbejder og omtalen i den juridiske litteratur.⁴³

3.4.1. Hvornår gælder miljøerstatningsloven

Det fremgår af miljøerstatningslovens § 1, at den kun gælder for skade, der forvoldes ved forurening, støjforstyrrelser eller rystelser som led i erhvervsmæssig eller offentlig aktivitet angivet i bilag til loven. Heraf følger den begrænsning, at det kun er de i bilag til loven anførte virksomheder, der er underlagt et objektivt erstatningsansvar. Bilagets liste over virksomheder svarer med ubetydelige forskelle til mbl.'s listebeholdning over virksomheder, der skal have miljøgodkendelse.

Fem yderligere betingelser skal opfyldes. For det *første* skal skaden anses forvoldt ved *forurening*, hvilket skal forstås på samme måde som efter mbl. Hertil er dog føjet den tilføjelse, at også rystelser, støjulempen og lignende falder ind under de årsager, der dækkes af loven. Den *anden* betingelse der skal opfyldes er, at forureningen er udgået fra fast ejen-

43. Se: Betænkning 1237, 1992 om erstatning for miljøskader; *P. Pagh*: Jordforureningsloven; *M. Moe*: Miljøret s. 127-149; *K. Revsbech*: Miljøret s. 231-277; *Lærebog i erstatningsret* s. 136-150; *S. Theilgaard*: Miljøansvar s. 39-146; *P. Pagh*: Miljøansvar s. 196-202 og 293-301; *B. R. Wenzel og V. B. Knudsen*: Forurennet jord; *Miljøretten III*: s. 171-227.

Kap. III,3.4.1.

dom. Forureningsskader fra mobile anlæg er ikke omfattet. Den *tredje* betingelse er, at skaden skyldes en aktivitet, der er årsag til, at virksomheden er anført i bilag til loven. Medfører størrelsen af en landmands gyllebeholder, at landbruget er omfattet af miljøerstatningsloven (bilaget pkt. I,1), vil landmanden ikke være objektivt ansvarlig for skader, der skyldes spredning af gylle eller uheld med bekæmpelsesmidler (Miljøerstatningsloven med kommentarer: s. 66). Denne betingelse, der tydeligt fremgår af forarbejderne (FT 1993/94, A. sp. 4731 og 4752), er således et bidrag til udfyldelse af kravet om adækvans.

Den *fjerde* betingelse for at anvende det objektive ansvar er, at skaden ikke skyldes, at aktiviteten er udøvet i overensstemmelse med ufravigelige offentlige forskrifter, hvilket svarer til produktansvarslovens § 7, stk.1, nr. 3. Bestemmelsen skal fortolkes indskrænkende, idet det i forarbejderne understreges, at tilladelse til forureningen ikke fritager for ansvar (FT 1993/94, A, sp. 4755). En virksomhed, der overholder en spildevandstilladelse, kan efter miljøerstatningsloven ifalde ansvar for de hændelige skader, der herved opstår. Forarbejderne understreger dog, at tilladelsen ofte vil påvirke *tålegrænsen*. Efter omstændighederne vil myndighedernes passivitet over for overtrædelse af tilladelsen tillige kunne virke som ansvarsfrihedsgrund, som det fremgår af MAD 1996.352 V – og hertil *P. Pagh*: Miljøansvar, s. 312.

Den *femte* betingelse er, at forureningen er indtrådt som led i erhvervsmæssig eller offentlig aktivitet. Betingelsen illustreres af, at forurening fra olietanke over 6.000 liter kun er omfattet af lovens objektive ansvar, hvis den udgår fra en erhvervsmæssig eller offentlig virksomhed, hvortil tillige regnes udlejningsejendomme. Skyldes forureningen derimod en olietank over 6.000 liter ejet af en andelsboligforening, vil forureningen ikke være omfattet af miljøerstatningsloven – og lidt ubegribeligt – heller ikke af jordforureningslovens ubetingede ansvar, der kun gælder boligejeres olietanke under 6.000 liter.

De anførte betingelser for ansvar efter miljøerstatningsloven suppleres af de almindelige betingelser om egen-skyld, der i loven er præciseret i § 4, samt reglerne om forældelse, der efter § 5 følger 1908-lovens fem-årige forældelse suppleret af en 30-årig absolut forældelse. Det objektive ansvar forudsætter på linie med almindelig dansk lovtradition, at forureningen er forvoldt efter lovens ikrafttræden den 1. juli 1994 – dvs. ingen tilbagevirkende kraft.

Det er skadelidte, der har bevisbyrden for, at årsagsbetingelsen er opfyldt, men det fremgår af lovens forarbejder, at der ved medvirkende og

konkurrerende skadesårsager er solidarisk ansvar. Er den ene kildes bidrag til skaden af mindre betydning, kan ansvaret for skaden reduceres efter den almindelige lempelsesregel i erstatningsansvarsloven (*Bet. 1237*: s. 178).

3.4.2. Operatøransvar

Det objektive ansvar efter miljøerstatningsloven gælder kun for operatøren. Hermed menes, at det kun er den, der driver listevirksomheden, der ifalder ansvar på objektivt grundlag. Hvis en listevirksomhed drives på lejet grund, vil det ikke være ejeren af den faste ejendom, men ejeren (eller lejereren) af listevirksomheden, der rammes af det objektive ansvar. Er operatøren et selskab, er det selskabet, der er objektivt erstatningsansvarlig. Ledelsen vil kun kunne ifalde ansvar efter en culpanorm og kun, hvis selskabsrettens betingelser for ansvars gennembrud er opfyldt. Det er i forarbejderne tydeligt tilkendegivet, at der ikke med loven gennemføres noget objektivt grundejeransvar, ligesom panthavere, långivere eller andre tredjepersoner ikke omfattes af lovens objektive ansvarsregel. Dette udelukker ikke, at disse persongrupper kan pådrage sig ansvar for forureningsskader, men dette må i givet fald støttes på culpa og forudsætte, at de pågældende har påvirket virksomhedens drift på en måde, der har forårsaget skaden. Såfremt en panthaver tager en virksomhed i brugelig pant, bliver den pågældende operatør og vil i så fald være omfattet af det objektive ansvar.

Operatøransvaret indebærer, at en ny ejer af en listevirksomhed ikke hæfter for de skader, den tidligere ejer har forvoldt. En panthaver, der tager en virksomhed i brugelig pant vil derfor ikke på objektivt grundlag hæfte for låntagers skader. På linie med den almindelige erstatningsret giver miljøerstatningsloven ikke mulighed for, at nye ejere eller operatører hæfter for den tidligere operatørs skader. Såfremt virksomheden fortsat giver anledning til de samme skader, og disse er omfattet af miljøerstatningsloven, vil panthaver dog alligevel kunne komme til at hæfte for låntagers skader, hvis det ikke er muligt at opdele skaden. Forklaringen er, at der er solidarisk ansvar for medvirkende skadesårsager, men med adgang til regres. Det samme gælder, hvor en virksomhed skifter ejer, hvis både sælger og køber forårsager en skade omfattet af miljøerstatningsloven.

Selv om operatøransvaret primært sigter mod erstatning uden for kontrakt, følger det af lovens § 7, at det objektive ansvar tillige kan gøres gældende i kontrakt. Skifter

Kap. III,3.4.2.

en ejendom ejer, og har sælger forårsaget en forureningsskade på ejendommen, som er omfattet af miljøerstatningsloven (f.eks. en jordforurening fra en listevirksomhed), vil køber kunne gøre objektivet ansvar gældende over for sælger, hvis sælger hverken vidste eller burde kende forureningen. Til forskel fra det almindelige mangelsansvar ved salg af fast ejendom, kræves ikke, at køber beviser sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Omvendt, har sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt, vil køber kunne vælge mellem at støtte erstatningskravet på miljøerstatningsloven eller det almindelige kontraktsansvar, men kun hvis sælger var operatør.

3.4.3. Hvilke skader omfattes af miljøerstatningsloven?

Efter lovens titel – lov om erstatning for miljøskader – kunne man måske tro, at loven kun dækker en begrænset gruppe skader. Dette er også rigtigt i den forstand, at skadesårsagen skal være forurening, støj, rystelser eller lignende, jf. § 1. Foreligger denne årsag, omfatter loven imidlertid enhver erstatningsbeskyttet skade. Angivelsen i lovens § 2 af, hvilke skader loven omfatter, er af mere ordensmæssig karakter. Efter forarbejderne tilsigtes ikke nogen ændring i forhold til, hvad der i øvrigt erstatningsretligt værnes (FT 1993/94, A, sp. 4730). Det er forudsat, at formuleringen »kan rumme den retsudvikling, som måtte finde sted ved domstolene vedrørende den erstatningsberettigede personkreds« (*Bet. 1237*: s. 172).⁴⁴

3.5. Opgaveeksempel: Hvem forpligtes af myndighedernes erstatningskrav

I basiseksemplet, hvor E fra S har købt ejendommen matrikel nr. X med galvaniseringsvirksomhed, tilføjes følgende supplerende omstændigheder. Efter at S 1/4 1997 indgik aftale om at sælge virksomheden til E, og inden E overtog virksomheden, begik ukendte hærværksmænd vold på virksomhedens ikke indhegnede tank med trichlorethylen (TCE). S opdagede skaden næste morgen og orienterede straks kommunen om forureningen. Da forureningen truede en nærliggende vandboring, besluttede kommunen at rydde op og orienterede S herom. Kort efter at E 1/5 1997 overtog virksomheden mødte kommunen op for at fjerne forureningen. E protesterede ikke, da E ikke mente, der kunne rejses krav mod ham.

44. Problemstillingen er mere indgående behandlet i *P. Pagh: Miljøansvar* s. 399-482.

Spørgsmål:

1. Kan kommunen rejse erstatningskrav for udgifterne til oprydning mod S?
2. Uanset svaret på spørgsmål 1: kan kommunen rejse erstatningskrav mod E?

Svar:

Ad.1: Spørgsmålet kræver stilling til to problemer: (a) om kommunens krav er erstatningsretligt værnet; og (b) om der er fornødent ansvarsgrundlag. Under hensyn til den nærliggende vandforsyningsboring må kommunens udgifter til at fjerne forureningen anses for erstatningsretligt værnet, hvorved der kan henvises til UfR 2001.1709 H, der ligeledes angik en galvaniseringsvirksomhed. Da galvaniseringsvirksomheder er en listevirksomhed omfattet af miljøerstatningsloven, og skaden indtrådte i 1997, er S omfattet af lovens objektive ansvar. De beskudne oplysninger om faktum kan give anledning til at diskutere, om det objektive ansvar også omfatter skader forvoldt af tredjemand. Da det fremgår, at TCE-tanken ikke var indhegnet, kan dette tale for et element af culpa (manglende afskærmning), hvorfor det synes nærliggende at idømme ansvar. Omvendt kan anføres, at UfR 1995.255 V i en sag om forurening som følge af hærværk på transportabel olietank på kommunal byggeplads ikke fandt entreprenøren ansvarlig – men her var der tale om et culpaansvar. Der kan derfor argumenteres for begge udfald.

Ad.2: Spørgsmålet drejer sig om, hvorvidt E som ny operatør hæfter for de skader, som S har forvoldt. Der er i det foreliggende tilfælde intet grundlag for solidarisk ansvar, da E ikke har noget at gøre med skadeforløbet. Svaret er derfor benægtende, da en ny operatør ikke hæfter for den tidligere operatørs ansvarspådragende handlinger.

4. Jordforurening – forurening af den faste ejendom

Jordforurening adskiller sig fra de i afsnit 2 omhandlede problemer ved at angå forurening *af* den faste ejendom og ikke forurening *fra* den faste ejendom. For ejeren kan en jordforurening give anledning til en *faktisk* eller en *retlig rådighedsbegrænsning*. Med en faktisk rådighedsbegrænsning menes, at en konstateret forurening hindrer, at ejeren f.eks. kan dyrke grøntsager. Med en retlig rådighedsbegrænsning menes, at de offentligtretlige regler begrænser ejerens mulighed for at råde over den faste ejendom, hvis denne viser sig forurenede. En boligejer af et forureningskortlagt areal skal således efter jfl. § 8 søge om særskilt tilladelse til selv mindre anlægsarbejder. Hertil kommer et tredje særtræk. Mens ejendomsretten over løsøre og bygninger i almindelighed giver ejeren adgang til helt eller delvist at ødelægge sine ejendele, gælder dette ikke ejendomsretten over jord. Efter mbl. § 19 kræves tilladelse til at oplægge eller nedgrave stoffer og materialer, som kan forurene jord eller grundvand. Reglen modsvarer af, at miljømyndigheden har en erstatningsret-

Kap. III,4.

ligt værnet interesse i at få erstattet sine udgifter, hvis ejeren ansvarspådragende forurener jorden, jf. ovf. i afsnit 3.3.1. Hertil kommer, at miljømyndigheden kan meddele påbud til ejeren om undersøgelse og oprydning efter jfl. §§ 40 og 41, når betingelserne herfor er opfyldt.

Regulering af jordforurening indeholder således elementer fra alle foregående afsnit, men suppleret af reguleringen under jfl. Til forskel fra den i afsnit 2 omhandlede offentligretlige forureningsregulering omfatter reguleringen af jordforurening *også* retsvirkninger af det, der er sket – den er også reaktiv. Herved sigtes til, at forureneren kan blive forpligtet til at rydde op efter en forurening – en forpligtelse der både kan være baseret på privatretlige og offentligretlige regler. Selv om reguleringen af jordforurening indeholder elementer, der svarer til den i afsnit 3 omtalte privatretlige regulering, adskiller den sig herfra ved *også* at være fremadrettet, da der efter mbl. § 19 kræves tilladelse til at oplægge stoffer og materiale, der kan forurene jord eller grundvand. Endelig minder reglerne om forureningskortlægning i jfl. §§ 4-16 om de i kapitel II omhandlede stedlige rådighedsbegrænsninger.

En jordforurening giver således typisk anledning til, at ejerens rådighed over dennes faste ejendom må bedømmes efter forskellige retsnormer, som er udtryk for offentlige interesser, private tredjemandsinteresser henholdsvis ejerinteressen. Dette gør denne regulering ualmindelig vanskelig, hvilken kan illustreres med nedenstående eksempel, som med forskellige varianter i det følgende vil blive brugt til at belyse de forskellige aspekter af reguleringen.

Eks. 12: Jordforureninger – hvilke interesser

E erhvervede i december 1999 fra S ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig. Siden overtagelsen har E drevet virksomheden videre og lejet boligen ud til L, som har to små børn. I forbindelse med ombygningsarbejder i januar 2001 opdages en forurening. Opdagelsen af forureningen medfører, at E efter jfl. § 72 er forpligtet til midlertidigt at standse anlægsarbejderne, ligesom E efter mbl. § 21 skal underrette kommunen. E's ejendom vil herefter blive kortlagt som forurenet efter jfl. § 5. Boligen på ejendommen indebærer, at anlægsarbejderne først kan genoptages, når amtet har givet tilladelse efter jfl. § 8, stk. 2. Da forureningen må antages at hidrøre fra galvaniseringsvirksomheden, vil kommunen efter jfl. § 40 kunne påbyde E at undersøge dens omfang og udstrækning – men hvis det må antages, at forureningen hidrører fra spild ved almindelig drift gennem en årrække, skal et påbud tillige meddeles til S efter jfl. § 43, således at E og S i fællesskab skal iværksætte undersøgelserne. Hvis forureningen er sket efter 1/1 2001 (hvor jfl. § 41 trådte i kraft), kan E efter jfl. § 41 blive pålagt at rydde op. Er den sket før denne dato, men efter 1/7 1994 vil miljøerstatningsloven finde anvendelse, da galvaniseringsvirksomheder er

omfattet af mel.⁴⁵ Såfremt forureningen udgør en sundhedsmæssig trussel for L's udnyttelse af boligen, vil L på grundlag af lejeaftalen muligvis kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for E som udlejer. Hvis forureningen alene skyldes driften af virksomheden inden E overtog denne fra S, vil E kunne fremsætte mangelsindsigelser over for S. *Kommentar:* I dette eksempel bevirker jordforureningen, at der for E indtræder to offentligretlige rådighedsbegrænsninger: anlægsarbejderne standses, og E kan ikke uden tilladelse ændre ejendommens anvendelse. Såfremt forureningen kun er forårsaget af S, vil E tillige være pålagt den rådighedsbegrænsning, at E efter jfl. § 44 skal tåle, at S iværksætter påbudte undersøgelser på E's ejendom. Forureningen bevirker tillige, at E kan påbydes bestemte offentligretlige handlepligter i form af undersøgelser og muligvis oprydning, men omfanget heraf beror på S's andel i forureningen og komplicerede regler om påbud ved flere forurenere. Som alternativ kan forureningen medføre, at enten S eller E (evt. begge) er objektivt erstatningsansvarlig for myndighedernes udgifter til undersøgelse og oprydning efter mel § 3. Endelig kan forureningen give anledning til to obligationsretlige konflikter, nemlig mellem E og S samt mellem E og L.

Selv om reguleringen af jordforurening forgrener sig i alle retninger af det juridiske univers, vil denne fremstilling begrænse sig til en oversigt over fire forholdsvise afgrænsede problemer: (1) reglerne om kortlægning af jordforureninger og de rådighedsindskrænkninger, som kortlægningen medfører for ejeren; (2) offentlige myndigheders adgang til at ekspropriere i forbindelse med den offentlige oprydning; (3) reglerne om tilladelse til at forurene jorden i mbl. § 19; og (4) myndighedernes adgang til at meddele påbud efter jfl, når en jordforurening konstateres.

4.1. Forureningskortlægning

Indtil jordforureningslovens ikrafttræden var det kun forureninger fra før midten af 1970'erne, der var omfattet af regler om registrering og rådighedsbegrænsning.⁴⁶ Med jfl. blev indført regler om kortlægning af alle jordforureninger, medmindre forureningen skyldes landbrugets spredning af gødning eller pesticider. Kortlægningen omfatter derfor også jordforureninger som skyldes trafik og andre diffuse kilder og begrænser sig modsat affaldsdepotloven ikke til de gamle forureninger. De nærmere regler fremgår af lovens kapitel 2.

45. Der er på denne baggrund ikke anledning til at overveje, om kommunen kan påbyde S og E at fjerne forureningen efter mbl. §§ 19 og 69 sammenholdt med mbl. § 83 a, hvor der efter retspraksis kræves, at forureningen anses forvoldt culpøst – se hertil ndf. afsnit 4.3.

46. Regler om registrering af ældre forurenede ejendomme blev fastsat i kemikalieaffaldsdepotloven fra 1983. Med affaldsdepotloven fra 1990 blev indført rådighedsbegrænsninger, hvorefter registrering af disse ældre forureninger blev tinglyst på ejendommen med den retsvirkning, at ejeren hverken kunne bygge eller ændre anvendelse uden tilladelse fra amtet. Se: *Basse*: Forurenet jord; *Pagh*: Miljøansvar, s. 386ff; *Pagh*: Jordforurening, s. 53ff.

Kap. III,4.1.

Forureningskortlægningen tjener flere formål. For det første danner kortlægningen grundlag for prioriteringen af den offentlige oprydningsindsats. For det andet skal kortlægningen forebygge, at arealanvendelsen giver anledning til miljøproblemer eller sundhedsfare. For det tredje skal kortlægningen modvirke, at forureningen spreder sig til andre arealer. Endelig tjener kortlægningen som oplysning ved køb og salg af fast ejendom.

4.1.1. Kortlægning på vidensniveau 1 og 2

Kortlægningen forestås af amtet og sker på to »vidensniveauer«. En ejendom eller en del af en ejendom kortlægges efter jfl. § 4 på *vidensniveau 1*, hvis »der er tilvejebragt faktisk viden om aktiviteter på arealet eller andre arealer, der *kan have været kilde* til jordforurening på arealet«. En ejendom eller en del heraf skal efter jfl. § 5 kortlægges på *vidensniveau 2*, hvis oplysninger viser, »at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund«, at ejendommen er forurenede. Kortlægning af forurenede og muligt forurenede arealer suppleres af en kortlægning af anvendelsen. Kommunen skal efter jfl. § 6, stk. 2 kortlægge de arealer, der anvendes til boliger, institutioner, rekreative områder eller er alment tilgængelige. Disse betegnes under ét som arealer med *følsom arealanvendelse*. Med henblik på prioritering af den offentlige oprydning foretager amtet efter jfl. § 6, stk. 1 en kortlægning af arealer med vandforsyningsinteresser og arealer med særlig følsom arealanvendelse (bolig og børneinstitutioner).

Begrebet »forureningskortlægning« kan give indtryk af, at det drejer sig om optegnelser uden retsvirkning. Dette er ikke tilfældet. Forureningskortlægning har karakter af en registrering med bestemte retsvirkninger og er en forvaltningsakt. De i jfl. anførte retsvirkninger af kortlægningen forudsætter derfor, at forvaltningslovens regler om partshøring er iagttaget.

Når amtet har besluttet, at en ejendom er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 eller 2, skal ejeren underrettes, og denne har efter jfl. § 12, stk. 1 pligt til skriftligt at underrette evt. lejere. Først når ejeren har modtaget underretning fra amtet, indtræder retsvirkningerne af forureningskortlægningen.

4.1.2. Retsvirkningen af forureningskortlægningen

Til forskel fra anden forureningsregulering er forureningskortlægningen forpligtende for ejeren. Retsvirkningen af forureningskortlægningen er ikke den samme for alle forureningskortlagte ejendomme, men afhænger i et vist omfang af ejendommens anvendelse, beliggenhed og af vidensniveau for kortlægningen. Samlet har forureningskortlægningen seks mulige retsvirkninger, hvoraf dog kun de fire har karakter af rådighedsbegrænsninger (kun de to første omfatter alle forureningskortlagte ejendomme):

1. *Ændret følsom arealanvendelse kræver tilladelse – jfl. § 8, stk. 1:* Uanset om en ejendom er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 eller 2, vil kortlægningen altid have én retsvirkning: Ejeren må efter jfl. § 8, stk. 1 ikke uden tilladelse ændre anvendelsen til følsom arealanvendelse eller til en anden form for følsom arealanvendelse. En erhvervsejendom kan derfor ikke efter forureningskortlægning overgå til bolig uden forudgående tilladelse, ligesom en park efter en forureningskortlægning ikke kan anvendes til plejehjem uden tilladelse.

2. *Anmeldelse af flytning af jord – jfl. § 50:* Forureningskortlægning af en ejendom indebærer, at der herefter kun må flyttes overskudsjord fra ejendommen, hvis der fire uger forud er sket anmeldelse til kommunen. Dette gælder uanset om ejendommen kun er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 – og uanset hvorledes ejendommen anvendes.⁴⁷

3. *Anlægsarbejder kræver tilladelse – jfl. § 8, stk. 2:* Hvis en ejendom anvendes til bolig eller anden følsom arealanvendelse eller af kommunen er udlagt hertil efter jfl. § 6, stk. 2, skal der efter jfl. § 8, stk. 2 indhentes forudgående tilladelse fra amtet, inden anlægsarbejderne iværksættes. Det samme gælder, hvis ejendommen er beliggende i et vandforsyningsinteresseområde.⁴⁸ Efter forarbejderne omfatter reglen selv mindre arbejder, som fjernelse af fliser. Derimod kræves ikke tilladelse til anlægsarbejder på erhvervsejendomme, som er kortlagt som forurenet, hvilket er en lempelse i forhold til den tidligere affaldsdepotlov.

4. *Boligejere kan kræve forureningen undersøgt – jfl. § 7, stk. 3:* Forureningskortlægningens rådighedsbegrænsninger omfatter som nævnt ikke kun ejendomme, der er forurenet, men tillige ejendomme der kan være forurenet, og som er kortlagt på vidensniveau 1. Videre undersøgelser er herefter overladt til amtet. I jfl. § 7, stk. 3 er

47. Nærmere regler om anmeldelse er fastsat i bkg. nr. 675 af 27/6 2000 om anmeldelse af flytning af forurenet jord og jord fra forureningskortlagte arealer. Reglerne forudsættes at virke sammen med affaldsreglerne og giver anledning til betydelige problemer, som dog ikke skal belyses her.

48. Hvilke vilkår amtet skal stille som betingelse for tilladelse er belyst i *Pagh: Jordforurening*, s. 126ff.

Kap. III, 4.1.2.

dog indført den særlige undtagelse, at boligejere kan kræve, at amtet undersøger, om deres ejendom er forurenet senest to år efter, at ejendommen er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1.⁴⁹

5. Handlepligt for ejere af alment tilgængelige arealer: Såfremt den forureningskortlagte ejendom har »alment tilgængelige udendørsarealer«, kan amtet efter jfl. § 9, stk. 2 påbyde ejeren at gennemføre og opretholde »mindre omkostningskrævende foranstaltninger« som indhegning og flisedækning. Dette forudsætter, at der er en sundhedsrisiko, men er uafhængigt af, om forureningen hidrører fra ejerens virksomhed eller fra eksempelvis trafik. Af forarbejderne fremgår, at »offentligt tilgængelige arealer« bl.a. omfatter fællesarealer til boligbebyggelse. Udlejere vil derfor efter jfl. § 9 kunne pålægges afskærmning af forurening på fælles arealer. Udtrykket »mindre omkostningskrævende foranstaltninger« er ikke angivet beløbsmæssigt, men efter motiverne vil det gennemsnitligt være i størrelsesordenen 20.000 kr. Påbud efter § 9 tinglyses på ejendommen og påhviler den til enhver tid værende ejer.

6. Boligejere kan være omfattet af værditabsordningen: Hvis en boligejendom kortlægges på vidensniveau 2, vil ejeren kunne søge om oprydning efter værditabsordningen under jfl. §§ 26-38. Værditabsordningen indebærer, at ejeren mod en mindre egenfinansiering kan få ejendommen ryddet op af amtet, men dog kun til samme niveau, som amtet selv vil rydde. Ud over at det skal være en boligejendom, skal fire betingelser opfyldes: (1) forureningen skal være sket før 1/9, 1993; (2) forureningen skal være sket før ejeren overtog ejendommen; (3) ejeren skal have været i god tro ved køb af ejendommen; og (4) ejendommen skulle også i november 1992 være anvendt til helårsbeboelse. Selv om ejeren er omfattet af værditabsordningen, må oprydningen dog afvente de årlige finanslovsbetingelser, hvor der kan være flere års ventetid. Hvis oprydningen ikke medfører, at kortlægningen på vidensniveau 2 slettes, har ejeren krav på at få sin egenbetaling tilbage.

Eks. 13: Rådighedsbegrænsninger ved forureningskortlægning

I eks. 10, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges som supplerende forudsætning, at ejendommen var forureningskortlagt på vidensniveau 1 inden S solgte ejendommen. Såfremt E ønsker at iværksætte den påtænkte udvidelse, må E derfor søge amtet om tilladelse hertil efter jfl. § 8, stk. 2, da der er bolig på ejendommen. Herudover vil E skulle anmelde flytning af evt. overskudsjord efter jfl. § 50. I det foreliggende eksempel kan E på grund af boligen muligvis kræve, at amtet iværksætter yderligere undersøgelser inden for to år.

49. Reglen kræver, at ejeren fremsætter begæring. Loven tager ikke stilling til fristens retsvirkninger, men det må formentlig antages, at ejeren efter udløb af to års fristen kan iværksætte undersøgelser på amtets regning, under forudsætning af, at ejeren først har underrettet amtet. Foreløbigt har reglen bevirket, at amterne er tilbageholdende med kortlægning.

4.2. Offentlig oprydning og ekspropriation

Kortlægningen danner ud over de anførte rådighedsbegrænsninger grundlag for prioriteringen af amternes oprydning. Regler om denne offentlige oprydning er fastsat i jfl. §§ 17-25. Selv om de fleste ejere vil byde en offentlig betalt oprydning velkommen, ændrer dette ikke ved, at sådanne offentlige tiltag er et indgreb i ejerens rådighed over dennes ejendom. Er forureningen af et omfang, så ejerens bolig må rives ned, har ejeren krav på erstatning for dette indgreb i ejendomsretten. I de fleste tilfælde vil ejeren og amtet aftale erstatningen, hvormed der ikke er tale om ekspropriation, men om aftale. Kan parterne derimod ikke nå til enighed, vil erstatningen skulle fastsættes af taksationskommission på grundlag af kravet om fuld erstatning i grundlovens § 73.

Spørgsmålet er, efter hvilke kriterier det afgøres, om en offentlig oprydning skal anses som ekspropriativ. Reglerne i jfl. § 22 om ekspropriation indeholder ingen stillingtagen hertil, men motiverne forudsætter, at bestemmelsen viderefører retsstillingen under affaldsdepotloven og kemikalieaffaldsdepotloven.⁵⁰ Heraf følger, at undersøgelser ikke anses som ekspropriative, hvorimod oprydning og længerevarende afværgeboringer anses som ekspropriative.⁵¹ Amtet vil således kun kunne iværksætte oprydning og afværgeforanstaltninger på privat ejendom, hvis amtet forud har indgået aftale herom med ejeren. I modsat fald skal der eksproprieres.

Efter motiverne til jfl. § 22 kan reglen kun begrunde ekspropriation af hensyn til vandforsyningsinteresser, medmindre der er alvorlig eksplosionsfare. Hjemlen i § 22 kan derfor næppe bruges til at udlægge det eksproprierede areal til en bestemt arealanvendelse. I så fald må anvendes ekspropriationshjemlen i planlovens § 47.

Ekspropriationsforretningen følger vejlovens regler, mens erstatningsudmålingen sker efter jfl. § 75. Heraf fremgår, at ejendommens værdi skal beregnes uden hensyn til den værdinedsættelse som følger af jordforureningen, hvis ejeren var i *god tro* ved erhvervelsen. Reglen betyder, at den godtroende erhverver af en forurenede ejendom ved ekspropriation får erstattet en større værdi, end der eksproprieres. Omvendt hindrer god tros kravet, at en køber, der har opnået nedslag i prisen pga. en jordforurening, opnår en uberettiget berigelse. God tro skal foreligge

50. FT 1998/99, A, sp. 4340.

51. FT 1982/83, A, sp. 3809 – og uddybende hertil *Pagh: Jordforurening*, s. 170ff.

Kap. III,4.2.

inden købsaftalen – mens senere viden er uden betydning. Ud fra almindelige bevisgrundsætninger må det være amtet, der som eksproprierende myndighed, skal bevise, at ejeren vidste eller burde vide, at ejendommen var forurenede ved erhvervelsen. For panthavere, der tager en forurenede ejendom i brugelig pant, må det afgørende skæringstidspunkt formentlig være, hvornår pantet er stiftet – ikke hvornår ejendommen tages i brugelig pant.

Ejeren får ikke kompensation for den forurening, der er indtrådt i ejerens tid – uanset om ejeren kan bebrejdes denne.⁵² Indtræder der efter erhvervelsen jordforurening som følge af hændelige skader eller forurening fra andre kilder, skal ekspropriationserstatningen alene modsvare handelsprisen. Den særlige beskyttelse af den godtroende erhverver af en forurenede ejendom er således en undtagelse fra hovedreglen om, at ekspropriationserstatningen alene skal modsvare ejendommens handelsværdi. Er denne forringet på grund af andre kilder, må ejeren søge kompensation hos disse – ikke hos staten.

Den lidt usædvanlige beskyttelse af godtroende erhververe af forurenede ejendomme hidrører fra affaldsdepotloven, men er ligeledes fulgt i praksis ved ekspropriation af forurenede ejendomme efter anden lovgivning. I KFE 1992.124 afviste taksationskommissionen, at nedsætte ekspropriationserstatning efter kommuneplanloven for kommunens oprydning, da det ikke var bevist, at ejeren havde forårsaget eller burde være bekendt med forurening, men supplerende henvist til, at det var tvivlsomt om afværgeforanstaltninger havde været nødvendige, hvis ejendommen ikke var eksproprieret til posthus. Omvendt blev erstatningen afkortet på grund af forurening i UfR 1998.709 H om ekspropriation efter byfornyelsesloven med den begrundelse, at »forureningen af grunden medførte, at ejendommen for enhver køber ville have en mindre værdi [...], uden at det kan tillægges betydning, om [ejeren] måtte være ansvarlig for forureningen«. Tilsvarende nedsættelse af erstatning i KFE 1993.123 om ekspropriation efter byfornyelsesloven, hvor det blev fundet uden betydning, om forureningen erstatnings- eller strafferetligt kunne tilregnes ejeren. Ligeledes nedsættelse af erstatning med samme begrundelse ved ekspropriation efter planloven i KFE 1996.146. Spørgsmålet er herefter, hvad der menes med, at det er uden betydning om den eksproprierede var *ansvarlig* for forureningen. Henviser udtrykket til *forårsaget* eller forudsættes yderligere, at den eksproprierede kunne drages til ansvar, erstatnings- eller strafferetligt? Er meningen det sidste, forekommer det i alle tilfælde velbegrundet at foretage afkortning, da ejeren i modsat fald vil opnå berigelse. Omfatter angivelsen i UfR 1998.709 yderligere forårsaget, vil det svare til, hvad der

52. Det var tidligere usikkert, hvordan den tilsvarende regel i affaldsdepotlovens § 14 skulle fortolkes. Se herom *Basse: Forurenede jord* s. 88 og *Pagh: Miljøansvar* s. 388.

følger af jordforurenings- og affaldsdepotloven. Muligheden for korrektion på grundlag af afkastningsværdien er omtalt kap. IV, 1.2.2.

Eks. 14: *Ekspropriation af forurenede ejendomme*

I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges som supplerende forudsætninger, at ejendommen var forureningskortlagt på vidensniveau 1 inden S solgte, at ejendommen er beliggende i et vandforsyningsområde, og at amtets undersøgelser viste, at forureningen truede vandforsyningen. For at iværksætte oprydningen må amtet først indgå aftale med E, men da amtet ikke kan blive enig med E om erstatningens størrelse, går sagen til taksationskommission. Spørgsmålet er, om kortlægning af ejendommen på vidensniveau 1 har bragt E i ond tro, da ekspropriationen i så fald nedsættes betydeligt. Problemet er, at forureningskortlægning på vidensniveau 1 er behæftet med betydelig usikkerhed og i det konkrete tilfælde ikke generer E's udnyttelse af ejendommen. Det er nærliggende at drage parallel til god troskravet efter værditabsordningen, hvor en køber ifølge motiverne ikke nødvendigvis er i ond tro, hvis ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 (Pagh: Jordforureningsloven, s. 189 med omtale af MAD 1999.744). Ved kortlægning på vidensniveau 1 beror det derfor på en konkret vurdering, om E kan anses i ond tro.

4.3. Tilladelse til forurening af jord og grundvand

Efter mbl. § 19, stk. 1 kræves tilladelse til oplag og nedgravning af materialer og stoffer som kan forurene grundvandet. I sigtet minder reglen om den i afsnit 2 omtalte forebyggende forureningsregulering.

Reglen, der stammer tilbage fra ændringen af vandforsyningsloven i 1969, har været ganske omtvistet. Miljømyndighederne antog frem til Rockwool-dommen i UfR 1991.674 H, at reglen hjemlede et objektivt grundejeransvar for jordforureninger. Efterfølgende antog miljømyndighederne, at mbl. § 19 i det mindste indebar, at forureneren var objektivt ansvarlig for den jordforurening, som forurenerens anlæg forvoldte. Denne udlægning må med UfR 1998.549 H om utæt olietank anses for afvist. Mbl. § 19 hjemler kun påbud, hvis forureneren har handlet culpøst. Det er ligeledes i en enkelt byretsdom afvist, at forgængerer til mbl. § 19 (den tidl. mbl. § 11) kan hjemle oprydningskrav af hensyn til indeklimate (MAD 1997.588 B).⁵³

Anvendelsesområdet for mbl. § 19, stk. 1 kan herefter kort gengives på følgende måde. Såfremt en operatør eller ejer vil foretage oplag af stoffer eller materialer – herunder forurenede jord – som kan forurene

53. For en mere indgående diskussion af mbl. § 19 og dens forhistorie, se Pagh: Miljøansvar, s. 350ff og 368ff.

Kap. III,4.3.

grundvandet, skal den pågældende først søge om tilladelse. Ejendomsretten over den faste ejendom giver ikke ejeren et krav på at oplægge stoffer, der via jorden kan forurene grundvand. Hvis ejerens udnyttelse af ejendommen giver anledning til forurening af jorden, vil mbl. § 19 sammen med reglen om lovliggørelsespåbud i mbl. § 69 formentlig kun hjemle påbud om oprydning, såfremt ejeren har handlet culpøst. Såfremt myndighederne ønsker at udnytte, at forureneren er undergivet et strengere ansvar efter miljøerstatningsloven, må et erstatningskrav indrives efter, at foranstaltningerne er udført af myndighederne. Alternativt kan myndigheden meddele påbud efter jordforureningslovens regler, men det forudsætter i givet fald, at forureningen er indtrådt efter de relevante bestemmelser i krafttræden.

4.4. Det ubetingede forureneransvar – påbudsadgangen efter jfl.

Jordforureningslovens regler om påbud om undersøgelse og oprydning efter en jordforurening fremgår af jfl. §§ 39-49. I forhold til den her omhandlede problemstilling om regulering af rådighed over fast ejendom er der med loven indført en nyskabelse i dansk ret, idet ejeren efter jfl. § 44, stk. 2 kan påbydes at tåle, at forureneren rydder op. Også på andre måder er reglerne usædvanlige ved at indebære en *betinget handlepligt* for ejeren, hvis ejeren er forurener. Når handlepligten betegnes som »betinget«, er det fordi handlepligten ikke afledes af forureningen, men af det påbud, som myndigheden kan meddele efter en forurening. Påbudet medfører som udgangspunkt en handlepligt – ikke en rådighedsbegrænsning, jf. dog nærmere om tålepåbud.

Påbudsadgang efter jfl. må ikke forveksles med det i kap. III, 3 omtalte erstatningsansvar. Reglerne om påbud giver ikke skadelidte ved en jordforurening krav på erstatning eller oprydning, men indebærer alene, at myndigheden kan påbyde forureneren bestemte handlepligter begrundet i almene hensyn. Som følge heraf kan myndighederne kun påbyde forurening fjernet, i det omfang dette er begrundet i trusler mod vandforsyningsinteresser eller arealanvendelsen. Reglerne minder om den i kap. III, 2 omhandlede regulering af forurening fra fast ejendom, men med den forskel, at påbud efter jfl. ikke angår en forureningsbegrænsning, men en indtrådt forurening og dennes fjernelse. I forhold til de i afsnit 2 og afsnit 4.3 omhandlede tilladte forureninger må det dog

antages, at disse tilladelser fortrænger eller i hvert fald begrænser adgangen til at meddele påbud efter jfl.

Bestemmelserne om påbud i jfl. er ikke blot usædvanlige. De er også meget komplicerede med forskellige ikrafttrædelsestidspunkter for forskellige regler. Grundlæggende sonder loven mellem forureninger, som hidrører fra olietanke under 6000 liter til boligopvarmning og andre forureninger. For de første forureninger hjemler jfl. § 48 mulighed for at meddele påbud til ejeren af olietank om undersøgelse og oprydning af forureninger, der hidrører fra olietanke under 6000 liter til boligopvarmning. Reglen gælder uanset, hvordan forureningen er opstået, og hvornår det er sket, men det er en betingelse, at forureningen først er opdaget efter 1/3 2000. Ejeren af olietanken er efter jfl. § 49 forpligtet til at forsikre olietanken for udgifter som følge af sådanne påbud.

For alle andre forureninger sonder loven mellem påbud om forureningsundersøgelser (jfl. § 40) og påbud om undersøgelser og oprydning (jfl. § 41), men med forskellige ikrafttrædelsestidspunkter.

Påbud om både undersøgelser og oprydning skal tinglyses efter jfl. § 46. Er forureningen forvoldt af flere forurenere, skal påbud meddeles efter reglerne i jfl. § 43, der bygger på en usædvanlig blanding af en pro rata hæftelse med solidarisk ansvar. Sælges den forurenede ejendom eller virksomhed efter, at der er meddelt påbud, men inden dette er opfyldt, reguleres den nye operatørs og den nye ejers ansvar efter jfl. § 45.

4.4.1. Mindre olietanke til boligopvarmning – jfl. §§ 48 og 49

En af de mest almindelige årsager til jordforurening er utætte lækager fra villa-olietanke. For disse forureninger er der med jfl. §§ 48 og 49 etableret et særligt regime, der gælder alle forureninger, som konstateres efter 1/3 2000. Konstateres forureningen før denne dato, vil ejeren af en sådan olietank kun kunne påbydes at rydde op, hvis ejeren har handlet culpøst, jf. UfR 1998.549 H. Boligejere vil ligeledes kun kunne påbydes at undersøge forureningen, hvis der er handlet culpøst, jf. UfR 1999.1444 V.

Jfl. § 48 indebærer, at hvis der efter 1/3 2000 konstateres en forurening fra en villaolietank, kan miljømyndighederne påbyde ejeren af olietanken at iværksætte undersøgelser og rydde op efter forureningen, uanset om forureningen kan bebrejdes ejeren af olietanken. Efter jfl. § 49 er ejeren af olietanken forpligtet til at have en forsikring. Reglerne omfat-

Kap. III,4.4.1.

ter kun olietanke under 6000 liter som anvendes til boligopvarmning, hvormed menes, at mindst 50 % af det opvarmede areal anvendes til bolig. Det sidste kan give anledning til tvivl ved blandet erhverv/bolig.⁵⁴

Eks. 15: Påbud ved forurening fra olietanke fra blandet bolig/erhverv

I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges som supplerende forudsætninger, at begge dele opvarmes med samme olietank på under 6.000 liter, og at der efter E's overtagelse den 1/6 2000 opdages en forurening, som hidrører fra olietanken, uden at forureningen kan bebrejdes E som uagtsom. Kommunen vil i så fald kun kunne meddele påbud efter jfl. § 48, hvis det opvarmede areal i virksomheden er mindre end boligen. Hvis det opvarmede boligareal kun udgør 45%, får kommunen problemer med de forskellige ikrafttrædelsesregler. Skyldes forureningen en lækage efter 1/1 2000 kan kommunen ganske vist påbyde undersøgelser efter jfl. § 40, men kommunen kan ikke påbyde oprydning efter jfl. § 41, da denne først trådte i kraft den 1/1 2001. Det vil formentlig heller ikke være muligt for kommunen at få erstattet udgifter til undersøgelser og oprydning efter mel § 3. Selv om forureningen er indtrådt efter mel § 3 er trådt i kraft, er problemet, at en forurening fra en olietank ikke er blandt de forhold, som har begrundet optagelse i bilag til loven. Uanset om myndighederne meddeler påbud efter jfl. § 48 eller rydder op og kræver erstatning efter mel § 3, vil der alene blive udført de foranstaltninger, der er nødvendige af hensyn til de offentlige miljøinteresser.

4.4.2. Påbud om forureningsundersøgelser – jfl. § 40

Som nævnt sonderer jfl. mellem undersøgelses- og oprydningspåbud. Efter jfl. § 40 kan miljømyndigheden påbyde forureningsundersøgelser, når der er mistanke om forurening. Antages det, at forureningen er fremkaldt erhvervsmæssig eller ved offentlig aktiviteter, kræves ikke, at forurenere har handlet culpøst. Er forureningen fremkaldt på anden måde, vil påbud forudsætte culpa, medmindre den pågældende aktivitet er undergivet strengere ansvarsregler som eksempelvis trafikuheld.

Adressaten for påbud om forureningsundersøgelser efter jfl. § 40 er *forurenere*, der nærmere er defineret i jfl. § 41, stk. 3. Til forskel fra påbud om oprydning, kan der efter jfl. § 40 også meddeles påbud om undersøgelse af »en *mulig* forurening«, hvor det er usikkert om adres-

54. Såvel reglerne om forsikring som den tidsmæssige afgrænsning af påbudsadgangen giver anledning til en række problemer, der ikke belyses her. Se herom nærmere: *Pagh: Jordforurening*, s. 310-336.

saten opfylder betingelsen for at være forurener.⁵⁵ Viser en sådan undersøgelse, at der ikke er en forurening, eller at den ikke er forvoldt af adressaten for påbudet, skal myndigheden efter jfl. § 76, stk. 4 erstatte adressatens udgifter til undersøgelse.

Eks. 16: *Påbud om forureningsundersøgelser*

I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges som supplerende forudsætning, at kommunen efter et uheld inden i bygningen påbyder E at undersøge, om jorden rundt om virksomheden er forurennet. E iværksætter undersøgelsen, der påviser en forurening med trichlorethylen ca. 60 meter fra bygningerne. Med henvisning til at E kun har opbevaret og anvendt trichlorethylen i produktionsbygningen, kræver E udgifterne til undersøgelsen godtgjort af kommunen. Kommunen hævder modsat, at forureningen netop stammer fra den virksomhed, som E driver. Kommunen indrømmer dog, at forureningen må være sket, mens S drev virksomheden, da der på daværende tidspunkt skete omfyldning af trichlorethylen på netop dette sted. Udfaldet af denne tvist er usikker. Efter motiverne skal E have dækket udgifterne, da E notorisk ikke har forvoldt forureningen. Kommunen kan dog modsat anføre, at efter ordlyden af jfl. § 40, stk. 1 og henvisningen til jfl. § 41, stk. 3, skal E i dette tilfælde anses som forurener. Der sigtes her til, at jfl. § 40, stk. 1 henviser til definitionen af forurener i jfl. § 41, stk. 3, men udtrykkeligt ikke omfatter sidste punktum, der lyder: »forureningen eller en del heraf skal være sket i den pågældende driftsperiode«.

Det er uklart, i hvilken udstrækning jfl. § 40 kan hjemle påbud om forureningsundersøgelser for forureninger, som er sket før lovens ikrafttræden den 1/1 2000.

Efter ordlyden kan påbud efter jfl. § 40 meddeles, når forureningen antages at være sket efter 1/1 1992. Tidspunktet hænger sammen med, at bestemmelsen efter motiverne skal svare til, hvad der gælder efter mbl. § 72. Ved lovens vedtagelse i maj 1999 antog ministeren, at en da verserende sag ville ende med, at mbl. § 72 kunne anvendes på forureninger fra før reglens ikrafttræden 1/1 1992. Denne udlægning blev underkendt i U 1999,1600 H. Dette gav anledning til, at jfl. § 40 måtte ændres endnu inden reglen var trådt i kraft, hvorefter den kun gælder for forureninger sket efter 1/1 1992. Problemet er, at Højesteretsdommen ikke giver et éntydigt svar på, om mbl. § 72 kan anvendes, hvis den forurenende aktivitet er ophørt. Ministeren antog, at dette var tilfældet, men på baggrund af denne forudsætning skal reglen formentlig fortsat fortolkes i lyset af mbl. § 72. I den foreløbige eneste afgørelse fra Miljøklagenævnet om undersøgelsespåbud efter jfl. § 40, afviste nævnet, at reglen kunne anvendes, da den forurenende aktivitet var ophørt 1/1 1992 (afgørelse af 16/7 2002, j. nr. 41-3).

55. Såfremt der er flere mulige forurenere, skal myndigheden formentlig meddele påbud om undersøgelse til dem alle efter jfl. § 43. Men da problemstillingen falder uden for nærværende fremstilling, skal dette ikke belyses nærmere.

Kap. III, 4.4.2.

Miljøstyrelsens har taget bekræftende til genmæle i to retssager, hvor forureningen synes fortsat efter 1/1 1992, men var ophørt ved meddelelse af påbudet, hvilket ikke tyder på stor tiltro til ministerens udlægning. Der er derfor fortsat usikkerhed om reglens tidsmæssige anvendelsesområde.⁵⁶

Ved overtagelse af ejendomme, hvor der er påbudt forureningsundersøgelser til den tidligere ejer, kan påbudet efter jfl. § 45 tillige forpligte den nye ejer til at rydde op – se ndf. i 4.4.5.

4.4.3. Påbud om oprydning – jfl. §§ 41 og 42

Reglerne om påbud om oprydning i jfl. § 41 betegnes i motiverne som udtryk for det ubetingede forureneransvar. Bestemmelsen er dog alene relevant for forureninger, som er sket efter 1/1 2001 og gælder således først et år efter lovens ikrafttræden.

Det *ubetingede ansvar* fremgår af jfl. § 41, stk. 2, hvorefter påbud om oprydning kan meddeles »uanset, hvordan forureningen er sket«. Reglen gælder ikke, hvis forureningen skyldes naturkatastrofer og lignende eller forureninger som følge af brand eller hærværk, der ikke skyldes forurenerens uforsvarlige adfærd.

Det er efter jfl. § 41 kun *forureneren* – ikke ejeren – der kan påbydes oprydning. Hvem der er forurener er angivet i § 41, stk. 3, som sonder mellem »den, der i erhvervsmæssigt eller offentligt øjemed driver eller drev den virksomhed eller anvender eller anvendte det anlæg, hvorfra forureningen hidrører« og »andre«. Det ubetingede forureneransvar gælder primært erhvervsmæssige og offentlige virksomheder. For »andre« er der efter § 41, stk. 3, nr. 2 kun et ubetinget forureneransvar, hvis den pågældende er omfattet af et objektivet ansvar. Forbeholdet har betydning for udlejningsejendomme med olietanke over 6.000 liter, der er omfattet af det objektive ansvar efter mel § 3, men ikke falder ind under erhvervsmæssig aktivitet efter jfl. § 41.

Jfl. § 41, stk. 1 angiver, *hvilke foranstaltninger* som kan påbydes. Herefter kan forureneren påbydes »at fjerne en konstateret forurening og genoprette den hidtidige tilstand eller foretage tilsvarende afhjælpende foranstaltninger«. Reglen hjemler ikke erstatning for skade, men giver

56. I teorien er den udbredte opfattelse, at jfl. § 40 uanset ordlyden næppe kan anvendes på forureninger, der er afsluttet før 1/1 2000. Se: *B.R. Wenzel og V.B. Knudsen: Forurenet jord*, s. 62; *M. Moe: Miljøret*, s. 142 og *Pagh: Jordforurening*, s. 238f. *Revsbech* nøjes med at beskrive uklarheden (*K. Revsbech: Miljøret*, s. 251f. Se tillige *Byskov Petersen*, UfR 2002B.180.

miljømyndigheden mulighed for at kræve forureningen fjernet, således at forholdene er, som før forureningen indtraf. Hvis ejendommen i forvejen var forurennet, vil det ofte være begrænset, hvad der kan kræves. Ganske vist giver jfl. § 42 mulighed for i forbindelse med et påbud efter jfl. § 41 at kræve oprydning af en tidligere forurening, men kun på betingelse af, at den væsentligste del af forureningen er sket efter 1/1 2001.

Eks. 17: *Påbud om oprydning*

I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges som supplerende forudsætning, at der efter E's overtagelse indtræder et forureningsuheld i marts 2001. Kommunen påbyder først E at undersøge forureningens omfang med henvisning til jfl. § 40. Undersøgelsen viser, at der allerede før uheldet var en betydelig forurening, som efter interviews antages at stamme tilbage fra et ikke rapporteret uheld i 1993, mens S drev virksomheden. Det vil i dette tilfælde være tvivlsomt, om E kan påbydes at fjerne andet end overfladeforureningen, da E kun skal genoprette den tilstand, som var før forureningsuheldet.

4.4.4. *Oprydning på fremmed grund – jfl. § 44*

I ganske mange tilfælde vil forureneren være en anden end ejeren af den ejendom, som er forurennet. Medmindre forureneren fortsat lejer den forurenede ejendom, indebærer dette, at forureneren ikke har retlig rådeevne over den forurenede ejendom. Dette kan være tilfældet, hvor forureneren har solgt ejendommen, eller hvis forureningen af ejendommen skyldes aktiviteter på naboejendommen.

Forurenerens manglende rådighed over den forurenede ejendom volder problemer, hvis miljømyndigheden vil meddele påbud om at undersøge eller fjerne en forurening. Problemet er, at efter almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, kan borgerne kun påbydes at foretage handlinger med ting, som borgerne har retlig rådeevne over. Hvis forureneren er flyttet fra ejendommen, er denne betingelse ikke længere opfyldt. Myndigheden kan derfor som udgangspunkt hverken kræve undersøgelse eller oprydning, da det kun er forureneren – og ikke ejeren – som kan påbydes dette.⁵⁷

For at tage højde herfor, er der i jfl. § 44, stk. 1 indført hjemmel til at påbyde undersøgelser og oprydning på fremmed grund. Efter jfl. § 44,

57. Kravet om, at adressat for et påbud, skal have rådighed over den faste ejendom var tidligere overset af miljømyndighederne, men er bl.a. fastslået i UfR 1995.505 H (ledningsejer havde ikke rådighed) og MAD 1996.967 Ø (olieforurening efter fraflyttet ejer). Hertil uddybende: *Pagh: Miljøansvar*, 1998, p. 376ff.

Kap. III, 4.4.4.

stk. 2 kan myndigheden påbyde ejeren af den forurenede ejendom at tåle, at forurenere rydder op – såkaldte *tålepåbud*. Sådanne påbud er efter § 44, stk. 3 bindende for kommende ejere af den forurenede ejendom. Problemet ved denne ordning er, at efter motiverne gælder disse regler ikke, hvis et tålepåbud anses som ekspropriativt. Da myndighedernes oprydning af private ejendomme som udgangspunkt anses som ekspropriative, hvis ejeren ikke samtykker, gælder dette også, hvis forurenere skal rydde op. Den i jfl. § 44 indførte adgang til at påbyde oprydning på fremmed grund afhænger derfor af, om miljømyndigheden på forhånd har indhentet et samtykke fra ejeren.⁵⁸

Eks. 18: Påbud om oprydning på fremmed grund

I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges de ændrede forudsætninger, at E først overtager ejendommen i april 2001, og at der efter E's overtagelse opdages en større forurening, som undersøgelser viser stammer fra en lækage i januar 2001. S var ikke vidende herom og kan ikke bebrejdes uheldet, men må efter jfl. § 41 anses som forurenere. Da S ikke har rådighed over den forurenede ejendom, må kommunen først indhente samtykke fra E, før der meddeles påbud til S om at rydde op. For at sikre at evt. kommende ejere er bundet af E's samtykke meddeler kommunen et tålepåbud efter § 44, stk. 2.

4.4.5. Den nye ejers ansvar for opfyldelse af påbud – jfl. § 45

Adgangen til at påbyde oprydning på fremmed grund efter jfl. § 44 vil ikke altid kunne sikre, at forurenere rydder op. Er forurenere eksempelvis gået konkurs eller i landflygtighed, hjælper reglen ikke. For at tage højde for dette problem, er der i jfl. § 45 indført regler om, at også den nye driftsherre henholdsvis den nye ejer af den forurenede ejendom, kan blive forpligtet til at opfylde det påbud, som er meddelt forurenere. Den nye ejer eller operatør kan således under visse betingelser blive forpligtet til at indtræde i sælgers pligt til at opfylde påbud – såkaldt ansvarssuccession.⁵⁹

Efter jfl. § 45 skal sondres mellem den *nye ejer* af den faste ejendom og den *nye operatør*. Overtager erhververen både den faste ejendom og

58. For en uddybende begrundelse se: *Pagh: Jordforurening*, s. 290ff. Antagelsen om at påbud kræver aftale med ejeren er ligeledes lagt til grund ved indførelse af nye regler for lossepladser. Se bemærkningerne til lovforslag L 206 (FT 2000/2001), s. 41 og den nye regel i mbl. § 41 e.

59. Tilsvarende regler er i mbl. § 83 a indført for påbud vedrørende jordforureninger, men derimod ikke for påbud vedrørende andre forhold. Reglens anvendelsesområde er tvivlsomt.

virksomheden, skal den nye ejer bedømmes som operatør. Det samme gælder, hvis det kun er virksomheden, som erhverves. Hvis virksomheden fortsætter med samme eller en anden operatør, hvorefter det kun er den faste ejendom, som overtages, er erhververen derimod ikke operatør og kan kun hæfte for påbudet til operatøren i det omfang, det følger af jfl. § 45, stk. 3.

Uanset om erhververen skal bedømmes som operatør eller blot ejer af den faste ejendom, skal to betingelser opfyldes, før den nye erhverver kan forpligtes til at opfylde et påbud meddelt før erhvervelsen. Dels skal erhververen være i *ond tro* og dels skal virksomheden være »i drift«.

Kravet om, at erhververen er i *ond tro*, indebærer efter jfl. § 45, at den nye ejer eller operatør ved erhvervelsen vidste eller burde vide, at der var meddelt påbud om undersøgelser eller oprydning af ejendommen. Den *onde tro* skal angå påbudet.⁶⁰ Viden om forurening på ejendommen medfører ikke i sig selv, at erhververen er i *ond tro*. Kravet om *ond tro* må sammenholdes med, at påbud om undersøgelser eller oprydning skal tinglyses og må formentlig fortolkes på linie med reglen om *ond tro* i tinglysningslovens § 5. Den *onde tro* skal foreligge *før* erhvervelsen, hvilket vil sige før der indgås aftale om overtagelse af ejendommen eller virksomheden. Erhververen vil derfor ikke være i *ond tro*, blot fordi kommunen har begæret påbud efter jfl. §§ 40 eller 41 tinglyst, hvis dette ikke fremgår af tingbogen ved aftalens indgåelse. Årsagen hertil er, at tinglysning af påbudet ikke hviler som byrde på ejendommen, hvorfor det heller ikke er tidspunktet for indlevering til tinglysning, som bestemmer prioritetsrækkefølgen.

Betingelsen om, at virksomheden er »i drift«, indebærer, at virksomheden drives videre efter overtagelsen. Hvis en ny operatør ikke viderefører virksomheden, vil den nye operatør ikke kunne blive forpligtet til at opfylde påbudet til den tidligere operatør. Tilsvarende gælder, hvis f.eks. en investeringsforening opkøber en fast ejendom med en virksomhed uden at drive virksomheden videre.

Eks. 19: *Ny ejers forpligtelse til at opfylde påbud til tidligere ejer – god tros kravet*
I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges den ændrede forudsætning, at der to måneder før E's overtagelse er

60. Ifølge jfl. § 45 kan den nye erhverver tillige forpligtes til at opfylde påbud, der kun er forvarslet. Dette rejser imidlertid en række komplicerede forvaltningsretlige og tinglysningsmæssige spørgsmål, som falder uden for denne fremstilling. Se herom: *Pagh: Jordforurening*, s. 295f.

Kap. III,4.4.5.

sket et forureningsuheld. Kommunen meddeler få dage efter påbud til S om at fjerne forureningen og indleverer straks påbudet til tinglysning. Fem dage efter fremgår påbudet af tingbogen. S undlader imidlertid at efterkomme påbudet, hvorefter kommunen nu kræver, at E opfylder påbudet. E, der efter uheldet har påtalt dette over for S, afviser det kan være hans problem og vil ikke opfylde påbudet. Kommunens problem er i dette tilfælde, at dokumentere, hvornår E indgik aftale om at købe ejendommen fra S. Selv om aftalen blev indgået dagen efter uheldet, er dette ikke tilstrækkelig til at bringe E i ond tro om påbudet, da dette meddeles senere.

Overtager erhververen kun den faste ejendom, men ikke den virksomhed påbudet bedrærer, kræves yderligere to betingelser opfyldt, før den nye ejer kan blive forpligtet til at opfylde et tidligere meddelt påbud. For det første forudsættes, at myndigheden har forsøgt at få påbudet opfyldt af forureneren. Det er ikke tilstrækkeligt, at påbudet er indskærpet. Efter jfl. § 45, stk. 3, nr. 1 kræves udtrykkeligt, at den manglende opfyldelse af påbudet er anmeldt til politiet. For det andet er det en betingelse, at »erhvervelsen sker *fra* en, der selv var eller kunne blive forpligtet til at efterkomme påbudet«. Overtager erhververen ejendommen fra den operatør, som har fået påbud, vil denne betingelse være opfyldt, hvis den nye ejer fra overtagelsen lejer virksomheden ud til en operatør. Hvis den forurenende virksomhed drives på lejet ejendom og fortsætter med samme operatør efter salg af ejendommen, vil den ny ejer af ejendommen derimod ikke være forpligtet til at opfylde påbudet, da heller ikke den tidligere ejer var forpligtet hertil. Dette gælder uanset, om den nye ejer kendte til påbudet.

Eks. 20: Hvornår hæfter ejeren for påbud til tidligere operatør

I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges den ændrede forudsætning, at galvaniseringsvirksomheden før og efter overtagelsen drives af O. Kommunen har meddelt påbud til O om at iværksætte en forureningsundersøgelse. Påbudet var tinglyst inden E aftalte, at købe ejendommen. Trods politianmeldelse er påbudet ikke efterkommet, da O efterfølgende er gået konkurs. I dette tilfælde er E således i ond tro om påbudet og virksomheden er i drift. Alligevel er E ikke forpligtet til at efterkomme påbudet, da E har erhvervet ejendommen fra S, som ikke kunne forpligtes til at opfylde påbudet.

Den anførte sondring i jfl. § 45 mellem den *nye ejer* af den faste ejendom og den *nye operatør* har yderligere en retsvirkning. Mens den nye ejer af den faste ejendom kun kan forpligtes til at opfylde et tidligere meddelt påbud, kan en ny operatør pålægges handlinger, der ikke er anført i det tidligere påbud. Er der meddelt påbud om forureningsundersøgelser til den tidligere operatør, vil den nye operatør efter jfl. § 45, stk. 2 tillige

kunne påbydes at fjerne den forurening, som undersøgelsen måtte af-dække. Men det forudsætter naturligvis, at den nye operatør er i ond tro og driver virksomheden videre.

Eks. 21: Undersøgelsespåbuds retsvirkninger for ny operatør

I eks. 12, hvor E fra S havde erhvervet ejendom med galvaniseringsvirksomhed og bolig, indlægges den ændrede forudsætning, at kommunen i januar 2000 har påbudt S at iværksætte forureningsundersøgelser, før E indgik aftale om køb af virksomhed og ejendom. E har i tingbogen opdaget påbudet, men da S har lovet at få undersøgelserne udført og de anslåede udgifter til undersøgelser kun er 25.000 kr., har E ikke foretaget sig yderligere. S opfylder imidlertid ikke påbudet inden E overtager ejendommen, hvorefter kommunen kræver, at E iværksætter undersøgelserne. E kontakter S, som er indforstået med, at udgiften fratrækkes S tilgodehavende ved den endelige refusionsopgørelse. E iværksætter herefter undersøgelsen, som afdækker en omfattende forurening, der vil koste ca. én mio. kr. at fjerne. I det foreliggende tilfælde vil kommunen ikke kunne kræve, at E fjerner forureningen, da forureningen efter oplysningerne må være sket før 1/1 2001. Var de tidsmæssige forhold ændret, således at forureningen var sket efter denne dato, men stadig forårsaget af S og med køb efter påbud om undersøgelser var tinglyst, havde udfaldet været det modsatte. Kommunen vil i så fald kunne påbyde E at fjerne forureningen efter jfl. § 45, stk. 2. Om E vil kunne kræve udgiften dækket af S beror på aftalen, men hvis S hverken vidste eller burde kende til forureningen, vil E som udgangspunkt kun kunne få forholdsmæssigt afslag for den værdiforringende mangel.

4.5. Opgaveeksempel – hvornår hæfter nye ejer og operatør for undersøgelsespåbud

Aktieselskabet S havde siden 1969 på egen ejendom drevet en galvaniseringsvirksomhed. I 1993 fik virksomheden en ny miljøgodkendelse. Til affedtning af metaller i produktionen anvendte S trichlorethylen (TCE), der muligvis er kræftfremkaldende og som let trænger ned i grundvand. Da brugen af TCE har givet anledning til mange jordforureningssager og kommunen ved tilsyn i oktober 1999 havde konstateret et mindre spild, meddelte kommunen i 10/1 2000 påbud til S om at undersøge, om jorden var forurennet. Fristen for opfyldelse af påbudet var den 1/7 2000. Påbudet blev meddelt med henvisning til jfl. § 40 og blev samtidigt indleveret til tinglysning. Da S modtog påbudet var han netop ved at afslutte en aftale om at sælge ejendom og virksomhed til udlejningsvirksomheden E, der regnede med at leje virksomheden ud til O, men endnu ikke havde indgået aftale herom. Uden at S orienterede E om påbudet, blev det den 12/1 2000 aftalt, at E overtog virksomheden den 1/6 2000. Den 25/1 blev påbudet tinglyst på ejendommen, og den 1/3 indgik E aftale

Kap. III,4.5.

med O, om at O lejede virksomheden fra 1/6, uden at O havde kendskab til det tinglyste påbud. Da S ikke var forpligtet til at opfylde påbudet inden 1/6, undlod S at opfylde påbudet og regnede med, at det måtte være E's problem, idet S havde besluttet at slå sig ned ved varmere himmelstrøg. I april opdagede E, at der var tinglyst påbud om undersøgelser på ejendommen. Straks efter at E overtog ejendommen, optog han et større lån i banken, der fik pant i ejendommen.

Spørgsmål:

- 1. Kan kommunen meddele påbud til S om at gennemføre forureningsundersøgelser?*
- 2. Er E forpligtet til at opfylde påbudet?*
- 3. Er O forpligtet til at opfylde påbudet?*
- 4. Skal bankens panteret i ejendommen respektere kommunens påbud?*

Svar:

Ad.1: Påbudet om undersøgelse af forurening vedrører igangværende aktivitet. Grundlaget for påbudet er, at kommunen efter at have konstateret spild har mistanke om forurening, hvilket formentlig er tilstrækkelig. Da påbudet vedrører en igangværende aktivitet og er meddelt efter, at jfl. § 40 er trådt i kraft, er påbudet gyldigt. Det har næppe betydning, at kommunen har indsamlet viden før lovens ikrafttræden. S er således forpligtet til at opfylde påbudet.

Ad.2: I forhold til E må diskuteres, om betingelserne i jfl. § 45, stk. 3 er opfyldt, da E ikke driver virksomheden videre, men alene er operatør. Det kan konstateres, at påbudet er meddelt før E indgik aftale, at virksomheden drives videre, og at S er forpligtet af påbudet. Problemet er, at E er i god tro ved aftalens indgåelse, hvorfor E ikke kan forpligtes til at opfylde påbudet. Det vil være en alvorlig fejl, hvis E anses i ond tro fordi E har kendskab til påbudet, før E overtager ejendommen.

Ad.3: I forhold til O skal forholdet bedømmes efter jfl. § 45, stk. 1 og problemet er igen, at O ikke kender påbudet. Det kan diskuteres, om O forud for indgåelsen af lejeaftalen burde have undersøgt tingbogen, hvorved O ville have opdaget, at der var tinglyst påbud. Det er tvivlsomt, om O på dette grundlag kan anses i ond tro, men det kan ikke anses som en fejl.

Ad.4: Spørgsmålet handler om, hvorvidt det tinglyste påbud har prioritetsbeskyttelse efter tinglysningslovens § 1. Med henvisning til at påbud om forureningsundersøgelser ikke er en ret over fast ejendom, må det afvises, at påbudet har prioritetsbeskyttelse.

KAPITEL IV

Bortfald af ejendomsret

Ejendomsretten defineres normalt som adgangen til at råde faktisk og retligt over et formuegode (som f.eks. en fast ejendom) i enhver retning, hvor der ikke gælder særlige begrænsninger som følge af lovgivning, aftale eller almindelige retsgrundsætninger. I nyere tid følger rådighedsbegrænsninger i stigende grad af lovgivningens regulering af fast ejendom (jf. eksemplerne i kap. II,2) og i mindre grad af aftaler (f.eks. ved stiftelse af servitutter, jf. kap. II,1) og af almindelige retsgrundsætninger (f.eks. de naboretlige regler, jf. kap. III,3.1.). Selv om samfundsmæssige hensyn har indsnævret ejeres muligheder for at vælge, hvordan de faktisk vil udnytte deres ejendom, ændrer det ikke ejendomsrettens *overførlighed* som den centrale ejerbeføjelse. Ejendomsretten kan ikke ophøre, men kan overføres til andre – ved aftale, kreditorforfølgning eller arv. Væsentligst for ejeren er selvsagt adgangen til at overdrage ejendommen til andre ved aftale. Samfundsmæssige hensyn kan imidlertid gøre det nødvendigt tillige at gøre indgreb i denne beføjelse. Hvis det offentlige har brug for ejendommen til at gennemføre et vist anlæg, f.eks. en vej, kan myndigheden naturligvis forsøge at erhverve den ved en frivillig aftale med ejeren, men denne kan tænkes at blokere for anlægget ved enten at nægte at sælge ejendommen for nogen pris eller ved at udnytte situationen til at forlange en pris langt over ejendommens normale værdi. Hvis det offentlige formål skal kunne realiseres, må der derfor være mulighed for at tvinge ejeren til at afstå sin ejendom helt eller delvis. Betingelserne for at gennemføre en sådan tvangsafståelse findes i reglerne om *ekspropriation*. Omfatter det ekspropriative indgreb en afståelse af hele ejendommen, overgår ejendomsretten til vedkommende myndighed (eksproprianten), og begrænsede rettigheder over ejendommen vil normalt bortfalde. Modstykket er, at ejeren – og eventuelle andre rettighedshavere – har ret til erstatning for det tab, som det ekspropriative indgreb medfører. Beskyttelsen af ejendomsretten ligger således i erstatningsbeføjelsen – som udtrykt i kravet i grundlovens § 73 om, at der skal ydes »fuldstændig« erstatning. Af samme bestemmelse følger, at et ekspropriativt indgreb skal være nødvendiggjort af en of-

Kap. IV,1.

fentlig interesse («almenvellet»), og at det skal være hjemlet i lovgivningen.

Tvangsafståelse af fast ejendom kan således ikke forekomme på andet grundlag. Dette hindrer imidlertid ikke, at privatretlige rettigheder over en ejendom kan opstå på anden måde end ved overførsel fra ejeren. Reglerne om retserhvervelse ved *hævd* indebærer, at en uberettiget råden over en ejendom i en vis længere periode kan give den rådende en ret, som svarer til denne råden. I samme udstrækning bortfalder eller begrænses ejerens ret over ejendommen. Hævdserhvervelse er således udtryk for, at en retsstridig råden konverteres til en retmæssig tilstand. Ejeren får – naturligvis – ikke erstatning herfor; værnet af ejendomsretten ligger i stedet i muligheden for at hindre den uretmæssige råden eller på anden måde afbryde hævdserhvervelsen, inden hævdstiden er udløbet.

1. Offentligretlig regulering: Ekspropriation

1.1. Ekspropriative indgreb

1.1.1. Ekspropriationsbegrebet

De nævnte betingelser i grundlovens § 73 gælder kun ved indgreb, der består i, at nogen tilpligtes at »afstå sin ejendom«. I den forfatningsretlige litteratur diskuteres nærmere, hvilke *rettigheder* der er omfattet af grundlovens beskyttelse (dvs. betydningen af begrebet »ejendom«), og hvilke former for *indgreb* beskyttelsen retter sig mod (dvs. betydningen af begrebet »afstå«).¹ Det førstnævnte begreb rejser dog ingen særlige problemer i relation til indgreb, der rammer fast ejendom. Beskyttelsen omfatter både ejendomsretten og begrænsede rettigheder i ejendommen, f.eks. panterettigheder og servitutrettigheder (jf. nærmere herom afsnit 1.2.4.). Derimod er det ved indgreb i fast ejendom – ligesom ved

1. Blandt nyere, forfatningsretlige fremstillinger henvises herom til *A. Ross*: Statsforfatningsret s. 626 ff, *P. Germer*: Statsforfatningsret s. 237 ff, *H. Zahle*: Forfatningsret 3 s. 181 ff og *Grundlovskommentar* s. 368 ff. Også Den Europæiske Menneskerettighedskonvention beskytter ejendomsretten, jf. loven herom § 1, stk. 1, nr. 2, med henvisning til tillægsprotokol af 20/3 1952. Denne indeholder imidlertid ikke noget krav om, at »berøvelse« af ejendom kun kan ske mod erstatning, men en manglende erstatning indgår i vurderingen af, om der er sket en krænkelse af ejendomsretten, jf. *P. Lorenzen* m.fl.: Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (1994) s. 453 ff og *E. Werlauff* i EU-ret & Menneskeret (2001) s. 208 ff; konventionen indebærer *ikke* et krav om, at der skal ydes *fuldstændig* erstatning.

indgreb i andre formuegoder – et spørgsmål, hvad der skal forstås ved »afståelse«. Problemet skyldes, at grundlovens formulering (kun) er møntet på de »klassiske« ekspropriationstilfælde, hvor ejendomsretten til hele ejendommen eller en del af den overføres til det offentlige for at kunne blive anvendt til f.eks. et anlægsprojekt. Disse former for indgreb udgør stadig kernen i ekspropriationsbegrebet. Det giver ikke anledning til tvivl, at et indgreb af denne karakter er ekspropriativt.

Uden for denne kerne forekommer imidlertid en række tilfælde, hvor indgrebet kun indebærer *en vis begrænsning i ejerens adgang til at råde over ejendommen*, f.eks. i form af et forbud mod, at ejendommen eller en del af den udnyttes på en nærmere angiven måde (f.eks. forbudet i planlovens § 35 mod opførelse af ny bebyggelse på ejendom i landzone), eller et påbud om at tåle, at andre udøver en begrænset råden over ejendommen (f.eks. nbl. §§ 22 og 23 om almenhedens adgang til strande og skove, herunder privatejede sådanne). Selv om der i disse tilfælde ikke afstås noget areal, kan det jo siges, at der »afstås« noget af ejerbeføjelsen. Uanset grundlovens formulering er det givet, at indgreb af denne karakter *kan* være ekspropriative. Men det er lige så givet, at indgrebet kan være udtryk for en »almindelig regulering af ejendomsrettens grænser« – hvormed blot menes, at rådighedsbegrænsningen ikke udgør et ekspropriativt indgreb, og at lovgivningsmagtens kompetence derfor ikke er begrænset af de betingelser, som grundlovens § 73 opstiller, navnlig ikke kravet om (fuldstændig) erstatning.

I teorien har der længe været enighed om,² at grænsen mellem ekspropriative indgreb og almindelige reguleringer af ejendomsrettens grænser er uskarp, og at vurderingen må baseres på et skøn, baseret på en række konkrete momenter, der indgår i en samlet afvejning, og hvoraf de vigtigste er:

- (1) Om indgrebet er af *generel* eller *konkret* karakter
- (2) Om indgrebet er *begrundet i væsentlige og saglige* samfundsmæssige hensyn (indgrebets »causa«)
- (3) Om indgrebet medfører *overførelse af en ret* til andre
- (4) Om indgrebet er mere eller mindre *intenz.*

2. Jf. A. Ross *ibid.* s. 653 ff, P. Germer *ibid.* s. 241 ff, H. Zahle *ibid.* s. 191 ff, *Grundlovs-kommentar* s. 373 ff, B. Christensen i *Miljøret 1* s. 150 f og O. Friis Jensen i *Miljøretten I* s. 48 ff.

Kap. IV,1.1.1.

Retspraksis er i overensstemmelse hermed.

Som nyere eksempler vedrørende reguleringen af fast ejendom kan nævnes UfR 1972.189 Ø og UfR 1972.192 Ø om de ovenfor nævnte regler om almenhedens adgang til strand og skov. Som begrundelse for, at dette indgreb ikke ansås for at være ekspropriativt, anførtes i begge domme, at denne ret gjaldt generelt (kriterium 1), at den hvilede på et »sagligt grundlag« (kriterium 2), at den ikke indebar, at nogen del af ejerens rådighed blev frataget denne og overført til andre (kriterium 3), og at indgrebet i ejerbeføjelsen var af »ringe intensitet« (kriterium 4). Et andet eksempel er UfR 1998.1669 H om det ved vandløbslovens § 69 fastsatte forbud mod dyrkning m.v. i en bræmme på 2 m langs vandløb og søer. Heller ikke dette indgreb ansås for at være ekspropriativt under henvisning til, at det omfattede alle bredejere (kriterium 1), at det var velbegrundet i væsentlige samfundsmæssige hensyn (nedbringelse af risikoen for forurening af vandløb – kriterium 2), og at det var af meget ringe intensitet (også fordi der i forvejen gjaldt visse begrænsninger i adgangen til dyrkning m.v. ved visse vandløb – kriterium 4); kriterium 3 nævnes ikke, men ville selvsagt pege i samme retning. Endvidere kan nævnes UfR 1993.733 Ø om en kommunes overtagelse af et privat ejet spildevandsanlæg i henhold til en kommunal spildevandsplan (jf. nu mbl. § 32); dette indgreb ansås heller ikke for at være ekspropriativt, da det omfattede alle private spildevandsanlæg i kommunen (kriterium 1), da det var begrundet i den betydelige offentlige interesse i en fuldt forsvarlig kloakering (kriterium 2), og da der i forvejen gjaldt væsentlige begrænsninger i grundejernes adgang til at råde over anlægget (kriterium 4 – men forklarer samtidig, hvorfor kriterium 3 ikke pegede i modsat retning: formelt overførtes ejendomsretten til kommunen, men reelt gjorde det ingen særlig forskel, hvem der stod som ejer). Endelig kan nævnes UfR 2001.1057 H (stadfæstelse af UfR 2000.743 Ø) om et forbud for ejeren af en ejendom mod at opholde sig i den i henhold til lov nr. 907 af 15/10 1996 (den såkaldte Rocker-lov). Som begrundelse for ikke at anse dette indgreb for at være ekspropriativt fremhævede dommen, at loven tilsigtede en generel regulering af benyttelsen af de af loven omfattede ejendomme (kriterium 1), at formålet var et beskytte andre samfundsborgeres liv og helbred mod disse (rocker)gruppers interne, voldelige opgør (kriterium 2), og at forbudet kunne påregnes at være tidsbegrænset, og at det ikke i øvrigt begrænsede ejerens adgang til at råde over ejendommen (kriterium 4); heller ikke her var der anledning til at nævne kriterium 3, idet retten til at opholde sig på ejendommen jo ikke blev overført til andre.

Kriterierne har ikke helt samme betydning. Nr. 3 tjener nærmest til at forklare, hvorfor de ovenfor nævnte »klassiske« tilfælde af arealafståelse under alle omstændigheder er ekspropriative, uanset om alle øvrige momenter måtte pege i modsat retning (f.eks. flere ejendommers afståelse af helt ubetydelige arealer til et vejanlæg).

Nr. 2 er ikke identisk med kravet i grundlovens § 73 om, at indgrebet

skal være påkrævet af hensyn til »almenvellet«.³ Er denne betingelse ikke opfyldt, må indgrebet slet ikke finde sted – heller ikke mod erstatning. Betingelsen har imidlertid ingen reel, selvstændig betydning, jf. nedenfor afsnit 1.1.3.1., hvorimod kriterium nr. 2 har en vis selvstændig betydning ved vurderingen af, om et givet indgreb skal anses for at være ekspropriativt. Det er derfor klart, at det må have en snævrere betydning end begrebet »almenvellet«, dvs. at spørgsmålet må være, om »kvalificerede« samfundsmæssige hensyn begrundet indgrebet. Som særligt den sidstnævnte af de ovenfor omtalte eksempler fra retspraksis viser, kan dette hensyn navnlig være, at indgrebet er motiveret med at *forebygge eller afværge en særlig risiko for skadevirkninger*, der udgår fra de ejendomme eller virksomheder, som indgrebet omfatter, jf. nærmere nedenfor afsnit 1.1.2.1. Kriteriet kan derfor begrunde, at indgreb, som bedømt ud fra de øvrige kriterier ville være ekspropriativt, alligevel ikke anses for at være det.

For de rådighedsbegrænsninger, der er tale om her, vil det normalt ikke give anledning til tvivl, at nr. 1 peger i retning af, at indgrebet ikke er ekspropriativt. Afgrænsningen af de berørte ejendomme sker ved hjælp af generelle kriterier – selv om de måske ikke omfatter ret mange ejendomme (jf. oplysningen i UfR 2001.1057 H om, at Røcker-loven havde været anvendt på 26 ejendomme). Praktisk udslaggivende vil derfor ofte være *intensitetskriteriet* (nr. 4), dvs. om der er sket et sådant indgreb i ejerens rådighedsbeføjelser, at det (mere end) opvejer, at de øvrige tre momenter måtte tale imod ekspropriation.⁴

Grænsen mellem ekspropriative og ikke-ekspropriative indgreb har imidlertid – trods den principielle og teoretiske interesse i grænsedragningen – oftest ingen større praktisk betydning. Når der bortses fra de processuelle garantier i grundlovens § 73, stk. 2 og 3, ligger grundlovsvernet i erstatningsbeføjelsen. Ved foranstaltninger, der rammer udnyttelsen af en fast ejendom, kan der imidlertid opstå *ret til erstatning på andet grundlag*, enten i kraft af særlig lovbestemmelse herom eller i kraft af almindelige erstatningsretlige eller naboretlige regler. Der foreligger således ikke to, men tre forskellige situationer:

3. Sml. *H. Zahle* ibid. s. 195 f og 198 (bl.a. med kritik af åbræmmedommen, se herom tillige *M. H. Jensen* i Tfl 1999 s. 1-6).

4. Jf. *O. Friis Jensen* i *Miljøret 4* s. 11 f, sml. *P. Germer*: Statsforfatningsret s. 243.

Kap. IV,1.1.1.

- (a) Ekspropriative indgreb: grundlovssikret krav på fuldstændig erstatning.
- (b) Ikke-ekspropriative indgreb: ret til erstatning i henhold til lov, almindelige erstatningsregler eller naboretlige regler.
- (c) Ikke-ekspropriative indgreb: ingen ret til erstatning.

For den, der rammes af indgrebet, er det ikke grænsen mellem (a) og (b), som er interessant, men grænsen mellem (b) og (c). Det væsentlige er, om der ydes erstatning for indgrebet – ikke om der er en grundlovssikret ret til den. Det forhold, at der i lovgivningen er hjemlet erstatning for et givet indgreb, eller at domstolene tilkender erstatning uden sådan hjemmel, betyder derfor ikke nødvendigvis, at indgrebet er blevet opfattet som ekspropriativt. Domstolene gør det heller ikke altid klart, om en tilkendt erstatning opfattes som en ekspropriationserstatning eller som en erstatning, der er ydet på andet grundlag. Nyere teori har derfor peget på behovet for at supplere eller erstatte ekspropriationskriterierne med kriterier, der bedre kan forklare, hvornår der ydes erstatning i »grænseområdet« mellem (a) og (b). *B. Christensen* har således anført, at grundlovens § 73 snarere end som en begrænsning i lovgivningsmagtens kompetence burde anskues som et supplement til de øvrige erstatningsmuligheder med henblik på tilfælde, hvor reguleringen rammer enkelte ejere *atypisk eller uforholdsmæssigt hårdt*,⁵ og *H. Skovgaard* har videreført denne teori om den »atypiske byrde« som en syntese af alle eksisterende erstatningsgrundlag.⁶

Som eksempel fra retspraksis kan nævnes UfR 1980.955 Ø om en erhvervsreguleringslov vedrørende søtransport af gods til og fra Grønland, der havde til formål at genskabe den Kgl. Grønlandske Handels monopol herpå. Loven indebar reelt, at privat rederivirksomhed på dette område blev forbudt. Indgrebet blev anset for at være ekspropriativt over for et rederi, der som det eneste blev ramt af dette forbud.

Derimod tog retten ikke udtrykkeligt stilling til erstatningsgrundlaget i UfR 1976.86 H,⁷ hvor en række butiksindehavere tilkendtes erstatning for den nedgang i omsætningen, som skyldtes meget langvarige arbejder med omlægning og udvidelse af Lyngbyvejen (bl.a. som følge af en brosammenstyrning og hovedentreprenørens konkurs). Dommen fremhævede, at disse forhold havde påført butikkerne helt ekstraordinære ulemper ved vanskeliggørelse af adgangen til dem.

5. Jf. TfR 1970 s. 138 og i *Miljøret 1* s. 152 f.

6. Jf. *Offentlige myndigheders erstatningsansvar* s. 66 ff.

7. Jf. kommentaren til dommen af *F. Thygesen* i UfR 1977 B s. 146 ff (særligt s. 149).

Begge tilfælde omhandler reguleringsforanstaltninger, der under normale omstændigheder kan gennemføres erstatningsfrit – såvel efter grundlovens § 73 som efter almindelige erstatningsregler m.v., men hvor de i det enkelte tilfælde ramte usædvanligt hårdt. Men som nævnt kan der ikke af erstatningstilkendelsen (i UfR 1976.86 H) heraf udledes, at retten mente, at butiksindehaverne havde været udsat for et ekspropriativt indgreb. De havde været udsat for nogle ulemper fra et anlægsprojekt, hvortil der meget vel kunne være sket ekspropriation i form af arealafståelse, servitutpålæg eller andet – men dette var faktisk ikke tilfældet, og selv om det havde været tilfældet, ville der ikke have været nogen nødvendig sammenhæng mellem dette og de ulemper, der krævedes erstatning for. Dommens formulering peger nærmest i retning af, at erstatningsgrundlaget var naboretlige regler (den afviser udtrykkeligt, at der forelå culpa), men i teorien har flere hævdet, at ulemper af denne karakter må være omfattet af grundlovsbeskyttelsen.⁸ Betydningen heraf er imidlertid hovedsagelig kun den, at lovgivningsmagten i så fald er afskåret fra at begrænse eller udelukke erstatningen. Men dette er lovgivningsmagten overhovedet yderst tilbageholdende med at gøre.

Et eksempel er dog vejlovens § 69, stk. 2, 2. pkt., der ved domstolens vurdering af, om der i forbindelse med en vejoplægning sikres ejendommen fornøden adgang til det offentlige vejnet, forbyder dem at tage hensyn til, om ejendommen derved får en mere afsides beliggenhed i forhold til vejnettet m.v. eller afskæres fra sin hidtidige kundekreds, og om der påføres ejendommen udgifter til fremtidig vedligeholdelse m.v. af en privat vej. Bestemmelsen blev indsat som en reaktion på UfR 1974.30 H, der tilkendte erstatning herfor. Hvis denne erstatning hvilede på grundlovens § 73, ville den nævnte lovbestemmelse være grundlovsstridig.⁹ Men at dette ikke var Højesterets mening, fremgår af UfR 1988.629 H, hvorefter et erstatningskrav hverken kunne støttes på vejlovens regler eller »på andet grundlag«, dvs. heller ikke på § 73.

I *bet. 1391* (delbetænkning 2) er bestemmelsen foreslået suppleret med en begrænset erstatningsmulighed med henblik på særlige tilfælde, hvor de ændrede adgangsforhold nedsætter ejendommens værdi i en grad, der går væsentligt ud over, hvad der kunne påregnes (jf. s. 104 f og 109 f). Som anført i betænkningen (s. 71, 90

8. Jf. *A. Ross*: Statsforfatningsret s. 638 f (med note 28) og s. 678 f, *P. Meyer*: Erstatningsfastsættelse s. 70 (der derfor finder det »uforståeligt«, at højesteret i en tilsvarende tidligere sag – UfR 1933.644 H – henviste til »lovgivningsmagtens almindelige regler« – med sigte på naboretten, jf. *T. G. Jørgensen* i TfR 1934 s. 318) og *O. Friis Jensen* i *Miljøret* 4 s. 23 f; sml. herved *H. Skovgaard*: *Offentlige myndigheders erstatningsansvar* s. 69 f og *H. Zahle*: *Forfatningsret* 3 s. 210.

9. Jf. herved *N. Pontoppidan* i J 1984 s. 157.

Kap. IV,1.1.1.

f og 110) ville domstolene imidlertid under alle omstændigheder kunne tilkende erstatning direkte efter grundlovens § 73, hvis de fandt, at en ejendom blev ramt atypisk hårdt af ændringer af adgangsforholdene, som normalt ikke kan begrunde ret til erstatning. For så vidt er en sådan »sikkerhedsventil« i lovgivningen overflødig, man kan her begrundes med den særlige regulering af spørgsmålet i vejlovens bestemmelse. I motiverne til Røcker-loven (jf. om UfR 2001.1057 H ovenfor), som ikke indeholder erstatningsbestemmelser, blev det fremhævet,¹⁰ at selv om indgrebet (nedlæggelse af forbud) i almindelighed ikke kunne anses for at være ekspropriativt, kunne det ikke udelukkes, at det i enkelte tilfælde kunne »ramme så intensivt« (f.eks. på grund af forbudets tidsmæssige udstrækning), at det af den grund ville være ekspropriativt, således at der kunne kræves erstatning efter § 73.

Det er derfor heller ikke i sig selv afgørende, at den nævnte, foreslåede »sikkerhedsventil« i vejlovens § 69 *ikke* omfatter tilfælde, hvor de ændrede adgangsforhold afskærer en virksomhed fra dens kundekreds, men i betænkningen blev det antaget, at der næppe kan forekomme tilfælde, hvor dette forhold kan begrunde erstatning. Dette kan umiddelbart synes at være i modstrid med den ovenfor nævnte UfR 1976.86 H (Lyngbyvej-sagen) om *midlertidig* afskæring eller besværliggørelse af adgangsforholdene for kunderne, men forskellen er den, at ulemperne da ikke skyldes omlægningen af vejforholdene, men derimod selve vejarbejdet, idet adgangsforholdene efter arbejdets afslutning principielt vil være uændrede, jf. *bet. 1391* (delbetænkning 2) s. 89 f. Netop derfor må spørgsmålet om erstatning for ulemperne bero på en *naboretlig* vurdering af ulempernes omfang i forhold til, hvad man måtte være forberedt på, jf. nærmere nedenfor afsnit 1.2.3.3. om erstatning herfor i eller uden forbindelse med »egentlige« ekspropriative indgreb. Princippet i UfR 1976.86 H er i senere praksis blevet lagt til grund i sager om forretningers omsætningstab i forbindelse med de betydelige forsinkelser af Metro-byggeriet, jf. UfR 2002.1152 Ø (en stadfæstelse af KFE 2000.266 – dommens begrundelse for, at § 69, stk. 2, ikke fandt anvendelse, rammer dog ikke det centrale, jf. KFE 2002.243), KFE 2001.255 og KFE 2001.266.

Om man vil betragte teorien om den »atypiske byrde« som et supplement til de traditionelle skønsmomenter eller som en nyformulering, der sammenfatter essensen af alle relevante skønsmomenter, gør næppe nogen praktisk forskel. Teorien peger særligt på det forhold, at et generelt og normalt ikke-intensivt indgreb i det enkelte tilfælde kan ramme særligt intenst – men det samme gør kriterierne (1) og (4).¹¹ Behovet for en

10. Jf. FT 1996-97, tillæg A, s. 1001.

11. Jf. *O. Friis Jensen i Miljøret 4* s. 11. Dommen i UfR 1980.955 Ø mere end antyder, at også kriterium (2) pegede i samme retning ved fremhævelsen af, at loven ikke kun varetog forsyningsmæssige forhold, men også rent erhvervsøkonomiske interesser – uden at man dog deraf drog den konsekvens, at loven ikke var påkrævet af almenvellet, således at indgrebet selv mod erstatning ville være grundlovsstridigt, jf. ovenfor.

beskyttelse i sådanne tilfælde er i vidt omfang imødekommet gennem lovbestemmelser, der giver ejeren ret til at forlange, at ejendommen overtages af det offentlige, jf. herom afsnit 1.1.2.2. Overtagelsen sker i så fald mod samme erstatning, som hvis ejendommen var krævet afstået af det offentlige. Disse tilfælde behandles altså for så vidt som ekspropriation. Men skulle lovgivningen ikke have taget højde for alle »skæve« tilfælde, kan grundlovens § 73 supplerende træde til.¹² Bedømt efter retspraksis synes behovet herfor dog ikke at være stort. Naboretten og erstatningsretten sikrer i de fleste tilfælde, der vedrører regulering af fast ejendom, at der heller ikke er behov for at fastsætte en præcis grænse for rækkevidden af § 73.

1.1.2. Nærmere om grænsen til ikke-ekspropriativ regulering

1.1.2.1. Eksempler fra plan- og anden arealregulering

Også lovgivningens indstilling til grænsedragningen kan anskues ud fra de ovenfor nævnte skønskriterier. I denne sammenhæng er det navnlig kriterierne (1) og (4), som har interesse. Yderpunkterne markeres således af reguleringsforanstaltninger, der *både er generelle og ikke-intense* (ikke-ekspropriation), og foranstaltninger, der *både er konkrete og intense* (ekspropriation). En nærmere afvejning må derimod foretages i mellemtilfældene, hvor indgrebet *enten rammer konkret eller (mere) intenst*. Som nævnt må desuden de tilfælde, der efter deres normale karakter er ikke-ekspropriative, suppleres med en vurdering af, om indgrebet i det *konkrete* tilfælde rammer *atypisk hårdt* (intenst). Disse tilfælde opfanges dog som nævnt i vidt omfang af lovbestemmelser, der giver ejeren ret til at forlange ejendommen *overtaget* af det offentlige, jf. herom afsnit 1.1.2.2.

Hovedeksemplet på den førstnævnte gruppe er den regulering, der følger af den *planlægningsmæssige styring af arealanvendelsen*. Regulering ved hjælp af zoneinddeling og planer er ifølge sin natur af generel karakter, og dens manglende intensitet beror navnlig på, at den *ikke hindrer videreførelse af den hidtidige (lovlige) virksomhed på ejendommen*.¹³ Hertil kommer muligheden for at opnå særlige tilladelser eller dispensationer, jf. UfR 1972.603 H om dette moments – almindelige – betydning. Den begrænsning i arealanvendelsen, der følger af landzo-

12. Jf. O. Friis Jensen i *Miljørettens grundbog* s. 151 f.

13. Jf. B. Christensen i *Miljøret 1* s. 131 ff.

Kap. IV,1.1.2.1.

nebåndet (jf. kap. II,2.1.) er således ikke ekspropriativ.¹⁴ Det samme gælder planreguleringen, uanset hvor man befinder sig i planhierarkiet (jf. kap. II,2.2.). Som udgangspunkt indebærer kun lokalplaner bindende begrænsninger i anvendelsen af den enkelte ejendom, men de omfatter kun *etablering* af forhold i strid med planen, jf. planlovens § 18; en lokalplan pålægger således ikke ejeren nogen pligt til at ændre den hidtidige udnyttelse af ejendommen, jf. herved UfR 2000.1832 H (hvor en lokalplan indeholdt forbud mod opførelse af anlæg på en skrænt ud mod Øresund; ejeren af ejendommen kunne derfor godt bevare et eksisterende udhus, men han rev det ned og byggede et nyt uden tilladelse og fik herefter påbud om at rive det ned igen; dette fandtes ikke at være et ekspropriativt indgreb).

Selv om lokalplanlægning således normalt er ikke-ekspropriativ, kan den dog i det enkelte tilfælde overstige intensitetsgrænsen.

Dette skyldes navnlig muligheden for, at en lokalplan detaljeret kan regulere anvendelsen af de enkelte bygninger, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 8. I UfR 1979.938 Ø blev det gjort gældende, at en lokalplan (byplanvedtægt), der reelt kun omfattede en enkelt ejendom (der herefter kun måtte anvendes til restauration, og hvorved enhver udstykningsmulighed blev afskåret), var ugyldig eller måtte medføre erstatningspligt. Dommen fastslog, at der ikke var noget til hinder for, at en lokalplan kun omfattede en enkelt ejendom, når planmæssige hensyn tilsagde det, og forudsat at lokalplanen ikke gik for langt i detaljeringsgrad.¹⁵ I dommen tilføjedes det, at erstatning i særlige tilfælde kunne tilkendes efter grundlovens § 73, men sådanne forelå ikke her. En anden mulighed ville være at give ejeren ret til at begære ejendommen overtaget af det offentlige ud fra princippet i planlovens § 48, som kun direkte omhandler tilfælde, hvor lokalplanen udlægger ejendommen til offentlige formål (jf. herom afsnit 1.1.2.2.).

Et andet hovedeksempel på generelle, ikke-intensive reguleringer er pålæg af *byggelinjer* efter vejlovens §§ 34 og 35 til sikring af muligheden

14. I forbindelse med den første, samlede zoneregulering gennemførtes i 1970 et éngangsopgør, hvor der tilkendtes erstatning til ejere, der derved blev afskåret fra en rimelig udnyttelse af ejendommen – dvs. samme kriterium, som anvendes i gældende regler om overtagelse af ejendommen, jf. afsnit 1.1.2.2. Se herom *J. Garde* på 25. Nordiske Juristmøde (1969) s. 316 ff og *B. Christensen* i TFR 1970 s. 126 f. En begrænset erstatning for tab ved tilbageførsel til landzone er hjemlet i planlovens § 46, jf. herom *Planlovskommentar* s. 352 og UfR 1996.472 H og 492 H (hvor der ikke fandtes at foreligge sådanne særlige forhold, som kunne begrunde *yderligere* erstatning, baseret på grundlovens § 73).

15. Jf. *Planlovskommentar* s. 162 og 185 (om en utrykt VLD, der statuerede ugyldighed) og *O. Friis Jensen* i *Miljøret* 4 s. 14 f.

for udvidelse af bestående veje eller anlæg af nye, idet der foran en byggelinje ikke må opføres ny bebyggelse eller foretages væsentlige ændringer i eksisterende bebyggelse. Hvis imidlertid byggelinjepålægget i særlig grad begrænser ejerens muligheder for en rimelig udnyttelse af ejendommen, kan ejeren begære ejendommen overtaget mod (ekspropriations)erstatning, jf. § 38, stk. 1.

Reguleringen af den erhvervsmæssige indvinding af råstoffer på landjorden er også af lovgivningen blevet anset for at være ikke-ekspropriativ; råstofloven hjemler således ingen erstatning for tab som følge af, at ejeren nægtes den i § 7 krævede tilladelse. Men også her gælder, at en sådan nægtelse i det enkelte tilfælde kan udgøre et ekspropriativt indgreb, jf. UfR 1997.157 H og UfR 1999.1538 H, der derfor tilkendte erstatning direkte på grundlag af grundlovens § 73 – førstnævnte afgørelse navnlig under henvisning til, at det ikke var sandsynliggjort, at råstofindvindingen – som ellers påstået – var årsag til en grundvandsforurening. Indgreb, der er begrundet i hensynet til at afværge eller forebygge *forurening* fra en fast ejendom, er i almindelighed ikke ekspropriative.

Et påbud til en forurenende virksomhed om at nedbringe forureningen eller eventuelt helt at indstille den forurenende virksomhed, jf. bl.a. mbl. §§ 41 og 42, udløser således som udgangspunkt ikke krav på erstatning, idet pligten hertil påhviler den, der forårsager forureningen, jf. mbl. § 4 og FED 2001.127 V. Kun for indgreb i henhold til mbl. §§ 23 og 24 (om beskyttelsesområde omkring vandforsyningsanlæg og om forbud/påbud for at undgå forurening af vand) er erstatning hjemlet i lovens §§ 62 og 63, der formentlig (kun) kan betragtes som ekspropriationserstatning i tilfælde, hvor indgrebet medfører krav om ændringer i et (lovligt) bestående forhold, jf. forudsætningen herom i § 63, 2. pkt. (»fuldstændig erstatning«).¹⁶

Indgreb mod (truende) forurening kan siges at have et så kvalificeret formål (kriterium 2, jf. afsnit 1.1.1.), at det mere end opvejer, at det både er konkret og – efter omstændighederne – intenst. Spørgsmålet er imidlertid, om dette »faresynspunkt« kan være udslagsgivende i alle tilfælde. Det er i teorien blevet imødegået med et »retssikkerhedssynspunkt«, hvorefter indgrebets særlige formål ikke er tilstrækkeligt til at gøre det erstatningsfrit i tilfælde, hvor forureningen ikke skyldes virksomhed el-

16. Jf. *Mbl.kommentar* s. 586 ff.

Kap. IV,1.1.2.1.

ler aktivitet på ejendommen.¹⁷ Spørgsmålet er ikke afklaret i praksis efter mbl., men de ovenfor nævnte domme om råstoffer indicerer, at også indgreb efter denne lov i særlige tilfælde kan blive anset for at være ekspropriative – eventuelt ud fra det synspunkt, at en ejers manglende andel i forureningen indgår i vurderingen af, hvor byrdefuldt (intenster) indgrebet er (virker).

I en kommentar til den ovenfor anførte UfR 1997.157 H fremhæver *J. Nørgaard*,¹⁸ at det afgørende ikke kunne være, om råstofindvinderen ved et uforsvarligt forhold (culpa) var skyld i forureningen, idet en forureners ansvar *over for andre* ikke er begrænset til culpa. Afgørende måtte derfor i stedet være en objektiv vurdering af, om der var årsagsforbindelse mellem råstofindvinding og forurening – og kravene til myndighedens bevis herfor blev bevidst ikke sat højt (det var derfor tilstrækkeligt, at en sådan årsagssammenhæng var »sandsynliggjort«). Omvendt ville den, der rammes af indgrebet, blive stillet for ringe, hvis erstatning for indgreb, der er begrundet i fare for forurening, kun kunne ydes i tilfælde, hvor *myndigheden* har handlet culpøst, fordi man ved en sådan culpavurdering måtte indrømme myndigheden – der skal handle hurtigt – en ret bred margen for fejlskøn.

Et andet eksempel på indgreb, der er begrundet i fareafværgelse, er de foranstaltninger, der kan gennemføres i henhold til lov om sygdomme og infektioner hos dyr, og som bl.a. kan bestå i aflivning af husdyrsbesætninger, hvorfra der udgår smittefare. Dette er – naturligvis – uafhængigt af, om smittens opståen i en husdyrbesætning skyldes et culpøst forhold hos ejeren, men uanset dette må den samfundsmæssige interesse i en effektiv bekæmpelse af smittespredning føre til, at indgrebet ikke kan betragtes som ekspropriativt, selv om det kan ramme særdeles intenst. Dette modsiges ikke af, at *loven* faktisk hjemler en vis erstatning for indgrebet, jf. § 36, hvorefter erstatning ydes for dyrenes (eller produkternes) værdi og »helt eller delvis« for det herved opståede driftstab. Denne erstatning kan således ikke anses for en *grundlovssikret* erstatning.¹⁹ I UfR 2000.1/2 H blev det da også fastslået, at det ikke var i strid med § 73, at der netop kun blev ydet *delvis* erstatning for driftstab. I øvrigt ville § 73 heller ikke kunne begrunde, at aflivede dyr erstattes uden hensyn til smitten i besætningen, idet den måtte formodes at nedsætte værdien ganske betydeligt. Lovens § 36 hjemler altså på dette punkt mere end »fuldstændig« erstatning, jf. nedenfor afsnit 1.2.1. Men der er naturligvis intet til hinder for, at lovgivningen giver borgeren en *bedre* retsstilling, end § 73 kræver.

Konstateringen af, at en ejendoms jord er forurennet efter kortlægningsreglerne i jfl. kap. 2, er som udgangspunkt heller ikke et ekspropriativt indgreb. Efter lovens § 8 pålægger en sådan kortlægning ikke ejeren nogen handlepligt, men indebærer blot,

17. Jf. *C. Haagen Jensen* i *Miljøret 3* s. 158 ff, *O. Friis Jensen* i *Miljøret 4* s. 11 f, *E. M. Basse*: Forurennet jord s. 81 ff og *P. Pagh*: Miljøansvar s. 334 ff; se også *Grundlovskommentar* s. 376 f.

18. I UfR 2000 B s. 395 ff.

19. Jf. *O. Friis Jensen* i *Miljøretten I* s. 48 og 51, cf. *A. Ross*: Statsforfatningsret s. 650 f.

at arealet ikke uden særlig tilladelse må overgå til anden anvendelse, jf. ovenfor kap. III, 4.1. Ligesom på planområdet kan de hensyn, som myndighederne skal varetage, derfor gøre det nødvendigt at ekspropriere ejendommen, jf. jfl. § 22 (se ovenfor kap. III, 4.2.) og nedenfor afsnit 1.2.1. om forureningens betydning for værdifastsættelsen.

Bestemmelserne i *nbl.* illustrerer begge yderpunkter i reguleringen, idet loven bygger på en sondring mellem forskellige former for *generelle beskyttelsesforanstaltninger og fredninger*. De førstnævnte omfatter navnlig foranstaltninger, der har til formål dels at værne visse naturområder ved hjælp af generelle beskyttelseslinjer (jf. §§ 15-17), dels at sikre almenhedens adgang hertil (jf. navnlig §§ 22 og 23). Disse reguleringer er ikke-ekspropriative, jf. om de sidstnævnte bestemmelser UfR 1972.189 Ø og 192 Ø omtalt i afsnit 1.1.1. Den egentlige fredning er derimod et konkret indgreb mod en ejendom, der – afhængigt af fredningens nærmere indhold – indebærer væsentlige begrænsninger i adgangen til at udnytte den, jf. § 38. For disse indgreb skal der derfor – også efter grundlovens § 73 – ydes erstatning, jf. § 33, stk. 5, og de nærmere erstatningsregler i § 39.²⁰

I modsætning til naturfredning anses *bygningsfredning* ikke i sig selv som et ekspropriativt indgreb. Dette eksempel kan siges at illustrere mellemlgruppen af indgreb, der vel er konkrete, men (normalt) ikke intense.

Dette beror navnlig på, at fredningen ikke begrænser den hidtidige udnyttelse af ejendommen, idet der blot kræves tilladelse til arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, jf. bygningsfredningslovens § 10. Pligten efter § 9 til at holde bygningen i forsvarlig stand modsvares af forskellige støtteordninger. Væsentligst er forbudet mod nedrivning af ejendommen uden tilladelse, jf. § 11, men netop denne begrænsning modsvares af en erstatningsbeføjelse, idet ejeren kan kræve ejendommen overtaget af staten mod erstatning, hvis tilladelse til nedrivning nægtes, jf. § 12. End mindre er en beslutning om *bygningsfornyelse* efter byfornyelseslovens §§ 9-11 ekspropriativ. Om beslutning om *kondemnering* af en ejendom fastslår § 168, stk. 4, udtrykkeligt, at den ikke giver ret til erstatning; dette er principielt også blot en konstatering af, at ejendommen er uegnet som menneskebolig. Der er derimod mulighed for erstatning, hvis der gives påbud om nedrivning, eller hvis ejendommen ønskes overtaget i forbindelse med beslutning om bygningsfornyelse, jf. § 161.

20. Omfatter fredningen et areal, hvorover rådigheden i forvejen er begrænset, f.eks. som følge af de almindelige beskyttelseslinjer, er indgrebet for så vidt mindre intenst, men dette vil naturligvis under alle omstændigheder afspejle sig i erstatningen for fredningsindgrebet, jf. KFE 1983.138.

Kap. IV,1.1.2.1.

Selv om man i »mellemtilfældene« kan spore intensitetskriteriets betydning,²¹ indgår der mange variable i dette (bevaring af den hidtidige tilstand/ændringer i denne, karakteren af og tidsfristen for gennemførelse af eventuelle ændringer, mulighederne for at opnå tilladelser eller dispensationer, om indgrebet er møntet på at modvirke en vis virksomhed eller adfærd – og derfor kunne være forudset og eventuelt afværget, etc.). Men derudover kommer man næppe uden om, at en vis tilfældighed har rådet i den lovgivningsmæssige tradition,²² som man så har affundet sig med og indrettet sig efter. Kombinationen af disse momenter kan muligvis også forklare, hvorfor indgreb, der medfører, at en ejendom mister nogle »faktiske« beliggenhedsfordele (f.eks. i relation til vejnettets eller naturen), ikke anses for ekspropriative.²³

Efter vejlovens § 69 ydes der således kun erstatning, hvis ejendommen ikke er sikret »fornøden forbindelse« til det offentlige vejnet – men altså ikke, hvis f.eks. en vejomlægning gør forbindelsen ringere, længere eller mere besværlig.²⁴ I retspraksis blev det tidligt fastslået, at tab af direkte havadgang ikke berettiger til erstatning, jf. UfR 1936.87 H (hvor tabet skyldtes inddæmning og opfyldning i Øresund til anlæg af en ny ydre Strandvej), og senest KFE 1996.162 (hvor tabet skyldtes anlæg af et dige ved Dragør). Men også her gælder, at erstatning eventuelt kan ydes på andet grundlag, jf. herved UfR 2003.855 H (stadfæstelse af KFE 1997.41) (en dæmning ved en fjord havde tidligere ændret en saltvandstilstand til en ferskvandstilstand med heraf følgende forbedrede dyrkningsmuligheder på fjordarealerne, men ændringen havde samtidig medført visse miljømæssige problemer, hvorfor saltvandstilstanden blev retableret ved ændret slusedrift; grundejerne kunne da ikke få erstatning for den ved selve indgrebet forårsagede forringelse af dyrkningsmulighederne, men ud fra et »tillids- og forventningssynspunkt« for de forgæves investeringer, de havde foretaget efter myndighedernes opfordringer til en mere intensiv udnyttelse af arealerne) og UfR 1995.466 H (opfyldning af en del af søterritoriet blev anvendt til en betydelig udvidelse af et rensningsanlæg; erstatning for ulemperne herved blev tilkendt på naboretligt grundlag, jf. nedenfor afsnit 1.2.3.3. om betydningen heraf).

21. Undertiden endda meget håndfast, jf. de generelle kriterier i luftfartslovens §§ 64 og 65 om højdeservitutter omkring lufthavne, hvor der ydes erstatning for bebyggelsesbegrensninger på indtil 25 m, men ikke ved højere grænser.

22. Jf. *B. Christensen i Miljøret 1* s. 138 ff og s. 151 f.

23. Jf. *H. Zahle: Forfatningsret* 3 s. 189 og *P. Pagh: Miljøansvar* s. 406 f, sml. *A. Ross: Statsforfatningsret* s. 639 f og *P. Meyer: Erstatningsfastsættelse* s. 71 f.

24. Jf. herved *bet. 1391* (delbetænkning 2) om den manglende ret til erstatning, når vejomlægninger m.v. afskærer virksomheden fra dens kundekreds; en gunstig beliggenhed i forhold hertil anses tilsvarende for et rent »faktisk« gode, hvis opretholdelse man ikke har noget retskrav på.

1.1.2.2. Begæring om overtagelse

Reglerne om en ejers adgang til at kræve, at en ejendom overtages af det offentlige mod erstatning, kan som nævnt anskues som lovgivningens imødekommelse af behovet for at *behandle tilfælde, hvor en normalt ikke-ekspropriativ regulering i særlig grad rammer udnyttelsen af ejendommen, på samme måde, som hvis ejendommen var krævet afstået af det offentlige*. Forskellen er kun, at denne form for ekspropriation kun indtræder, hvis ejeren ønsker at benytte sig af adgangen. Formelt er dette frivilligt, men som betingelserne er udformet, befinder ejeren sig reelt i en tvangssituation. For fastsættelsen af erstatningen er det uden betydning, om begæringen kommer fra eksproprianten eller fra ekspropriaten, jf. herved UfR 1994.125 V.

En af de vigtigste regler herom er vejlovens § 38, hvorefter ejeren kan begære ejendommen overtaget ved pålæg af *byggelinjer*, navnlig når disse afskærer »en anvendelse af arealet, der er økonomisk rimelig og forsvarlig under hensyn til ejendommens beliggenhed og øvrige beskaffenhed, og som svarer til den udnyttelse, der finder sted af andre tilgrænsende eller omliggende arealer«. ²⁵

Tilsvarende regler gælder om hjørneafskæringer og om beslutninger vedrørende overkørsler m.v., jf. vejlovens § 40, stk. 6, og § 78, stk. 1, samt privatvejslovens § 37, stk. 1, og § 48, stk. 3. En variant af overtagelsesbetingelserne indeholdes i bygningsfredningslovens § 12, stk. 1 og 2, om nægtelse af tilladelse til nedrivning, hvor overtagelse kan kræves, hvis der er væsentligt misforhold mellem denne og tilsvarende ejendommens afkastningsgrad, jf. tilsvarende planlovens § 49, stk. 1 og 2, om nedrivningsforbud i en lokalplan, se f.eks. KFE 2000.291.

Byggelinjepålæg kan navnlig aktualisere krav om overtagelse, hvis det hindrer en nødvendig udvidelse eller ombygning på ejendommen, jf. som eksempler på overtagelse ved erhvervsejendomme, KFE 1981.224, KFE 1978.138 og KFE 1976.87, og på den anden side KFE 1981.227 og KFE 1977.95, hvor byggelinjerne ikke hindrede passende modernisering eller nybyggeri. Om boligejendomme, se KFE 1979.149 (byggelinjen nedsatte ikke den mulige bebyggelsesprocent), KFE 1979.145 (hus på 85 m², men ejeren havde fået bindende tilsagn om dispensation til udvidelse af det) og KFE 1976.85 (lille sommerhus kunne derefter ikke udvides, men det var ikke mindre end så mange andre sommerhuse i området), og på den anden side KFE 1984.122 (byggelinje hindrede udstykningsplaner, og næsten alle ejendomme i kvarteret var blevet udstykket) og KFE 1979.147 (byggelinje hindrede den form for bebyggelse, som var fastsat i en byplanvedtægt for området).

25. Jf. herom *O. Friis Jensen i Miljørettens grundbog* s. 161 ff; se endvidere samme i J 1971 s. 444 ff.

Kap. IV,1.1.2.2.

Den anden hovedbestemmelse om overtagelse er planlovens § 48 om tilfælde, hvor en lokalplan har udlagt en ejendom til offentligt formål, og ejendommen ikke herefter kan udnyttes i overensstemmelse med udnyttelsen af omliggende ejendomme. Lokalplanen kan ikke i sig selv gennemtvinge det pågældende formål (hertil kræves om fornødent ekspropriation af ejendommen efter § 47), men den kan hindre sådanne ændringer i udnyttelsen (f.eks. om- eller tilbygning), at den afskærer fra en rimelig og forsvarlig udnyttelse, indtil planformålet måtte blive realiseret. Princippet er således det samme som i vejlovens § 38.

Kravet om, at ejendommen skal være udlagt til offentligt formål, kan ikke fastholdes ubetinget. Det er i praksis accepteret, at bestemmelsen kan anvendes analogt i tilfælde, hvor lokalplanen indebærer en tilsvarende begrænsning i udnyttelsesmulighederne. At bestemmelsen ikke anses for udtømmende, kan ses på baggrund af den ovenfor nævnte »suppleringsfunktion« for grundlovens § 73.

Se således KFE 1994.158 og KFE 1985.51 (om ubebyggede grunde i boligområder, der blev udlagt til fælles formål, henholdsvis parkering og ophold m.v.). Et sådant udlæg kan kun anses for at være sket til offentligt formål i det omfang, det planlagte parkeringsareal m.v. overstiger beboernes behov, jf. som eksempel herpå KFE 1979.159 og KFE 1994.161 (om parkering til brug for henholdsvis et planlagt center og en udvidelse af et sygehus). Også KFE 1998.278 forudsætter muligheden for en analog anvendelse af § 48, men afviste den dog (både for så vidt angår parkering og restriktioner vedrørende byggeri).

Ligesom efter vejlovens § 38 omfatter en rimelig udnyttelse efter planlovens § 48 også rent økonomiske forhold, dvs. hindringer for en lønsom drift af ejendommen, jf. således UfR 1979.989 H og KFE 1996.174, hvor ejendommene automatisk var blevet overført til byzone, fordi en lokalplan/byplanvedtægt udlagde dem til offentligt formål, jf. planlovens § 34, stk. 2, nr. 3, med betydelige skattestigninger til følge.²⁶ Lokalplanen hindrede ikke fortsættelse af den hidtidige drift, men økonomisk ville det være nødvendigt at anvende ejendommen til noget andet og mere lønsomt – og *det* hindrede lokalplanen. Vejlovens § 38, stk. 1, 2. pkt., hjemler udtrykkeligt adgang til at kræve overtagelse i visse tilfælde, hvor byggeliniepålæg hindrer afhændelse af arealet, og selv om planlovens

26. Herunder frigørelsesafgift i henhold til loven herom, der i § 8 indeholder en videregående overtagelsesregel, der dog er tidsmæssigt begrænset (begæring skal fremsættes inden 4 år efter afgiftspligtens indtræden).

§ 48 ikke indeholder en tilsvarende bestemmelse, gælder princippet tilsvarende, jf. KFE 2000.247, hvor en lokalplan ikke umiddelbart hindrede forsat, uændret udnyttelse af ejendommen, men gjorde den usælgelig.

Ligesom ekspropriationserstatning (i øvrigt) forudsætter årsagsforbindelse mellem indgreb og tab, forudsætter et krav om overtagelse, at det netop er lokalplanen, som hindrer en (økonomisk) rimelig udnyttelse af ejendommen. Hvis virksomheden under alle omstændigheder var urentabel af andre grunde, kan ejendommen således ikke kræves overtaget.

Hvis problemet f.eks. er stigende miljømæssige krav til virksomheden, er det derfor afgørende, om disse er udslag af lokalplanlægningen, sml. herved på den ene side KFE 1995.213 (hvor miljømæssige krav var årsag til, at en landmand fik afslag på ansøgning om omlægning af driften, men dette skyldtes landbrugsvirksomhedens nærhed til boligbebyggelse og ikke lokalplanen) og på den anden side KFE 1984.127 (hvor en værkstedsvirksomhed i et byområde måtte forventes at blive udsat for skærpede miljømæssige krav, som ville gøre driften urentabel, således at det ville være nødvendigt at overgå til anden form for virksomhed, hvilket byplanen imidlertid forhindrede). Om andet end miljøkrav, se på den ene side UfR 1990.147 H (hvor problemet for en landbrugsejendom skyldtes manglende opfyldelse af bopælspligten og dårligt vedligeholdte bygninger) og på den anden side KFE 1979.99 (hvor en fabriksbygning vel i forvejen var utidssvarende, men hvor en økonomisk rimelig udnyttelse tilsagde nedrivning af den og opførelse af en ny produktionsbygning, hvilket byplanvedtægten imidlertid forhindrede).

1.1.3. Ekspropriative indgreb

1.1.3.1. Lovhjemmel og andre betingelser

Ekspropriation forudsætter efter grundlovens § 73 – ud over fuldstændig erstatning, jf. herom i afsnit 1.2.1. – lovhjemmel, og at »almenvællet kræver det«. Lovhjemlen må derfor angive, hvad *formålet* med ekspropriationen er, og den må begrænses til ekspropriationer, som er *nødvendige* til at opnå dette formål. Hjemlen til ekspropriationer er i dansk ret spredt på et stort antal love. Bestemmelserne kan stort set inddeles i tre hovedgrupper: (1) Ekspropriation til gennemførelse af bestemte former for – eller helt specifikke – *offentlige anlæg*; (2) ekspropriation til gennemførelse af *andre offentlige formål* end anlægsprojekter; (3) ekspropriation til at virkeliggøre en vis *planlægning*. Gennemgående afspejler

Kap. IV,1.1.3.1.

denne inddeling en faldende grad i præcision i angivelsen af de formål, som den hjemlede ekspropriation skal varetage.²⁷

Blandt (1) kan igen sondres mellem trafik anlæg (hvoraf en række er samlet i lov om ekspropriationer under trafikministeriet, f.eks. ekspropriation til jernbane- og havneanlæg, mens andre er specifikt hjemlet, jf. navnlig vejlovens § 43 og luftfartslovens § 61), energiforsyningsanlæg (se f.eks. varmforsyningslovens § 16) og miljøanlæg (se f.eks. mbl. § 58 om spildevandsanlæg og vandforsyningslovens § 37). Som eksempel på et konkret anlægsprojekt kan nævnes lov om Ørestaden § 16. Som eksempler på gruppe (2) kan nævnes militære formål (jf. beredskabslovens § 38), miljømæssige formål (f.eks. vandløbslovens § 71, kystbeskyttelseslovens § 6 om ekspropriation af strandbred og bygningsfredningslovens § 33 a om ekspropriation for at hindre, at fredningsværdier går tabt) og telekommunikation (jf. lov om graveadgang m.v. hertil § 1 om nedgravning af kabler). Inden for gruppe (3) kan nævnes planlovens § 47 (bl.a. om virkeliggørelse af lokalplaner), nbl. § 60 (om foranstaltninger på grundlag af planlægning til at fremme lovens formål) og tilsvarende råstoflovens § 27.

Nogle af bestemmelserne gentager grundlovens henvisning til, hvad almenvellet kræver (f.eks. den førstnævnte lov om ekspropriationer under trafikministeriet og vandløbslovens § 71), men den gennemgående formulering er – uden at det gør nogen realitetsforskel – at der kan gennemføres de ekspropriationer, som er nødvendige eller har væsentlig betydning for det pågældende anlæg eller formål i øvrigt. Om det pågældende anlæg eller formål virkelig er i almenhedens interesse, er imidlertid reelt ikke genstand for domstolsprøvelse.

Jf. f.eks. UfR 1989.559 H (om ekspropriation efter vejlovens § 43 til en cykelsti, hvilket ejeren fandt umotiveret og uhensigtsmæssigt; retten indlod sig ikke i en diskussion herom, men konstaterede blot, at ekspropriationen var hjemlet, og at der ikke var grundlag for at tilsidesætte kommunens skøn over hensigtsmæssigheden af projektet) og UfR 1988.33 H (om ekspropriation til udvidelse af en kirkegård, hvor ejeren mente, at man kunne have erhvervet et andet, lige så velegnet areal; heller ikke her fandt retten noget grundlag for at tilsidesætte den afvejning af de forskellige hensyn, der havde været afgørende for valget).

Derimod kan en ekspropriation blive tilsidesat som ugyldig, *hvis den ikke varetager de formål eller hensyn, som ekspropriationshjemlen kræver*,²⁸ jf. f.eks. UfR 1982.892 V (hvor den varetog andre færdselsmæssige hensyn end dem, vejlovens § 43 omhandler) og UfR 1981.375 Ø (om et

27. Jf. *O. Friis Jensen i Miljøret 4* s. 26 ff, i *Miljørettens grundbog* s. 152 ff og i *Miljøretten I* s. 56 ff.

28. Jf. *B. Christensen: Forvaltningsret – prøvelse* (1994) s. 71 ff.

vejudlæg, der ikke var hjemlet i privatvejsloven). Det afgørende herved er naturligvis, hvilket formål ekspropriationen i virkeligheden forfølger, jf. f.eks. UfR 1973.657 H (hvor den reelle begrundelse for ekspropriation af et grundstykke var ønsket om at kunne gennemføre en omfordeling af arealer, som var blevet aftalt med en anden ekspropriat; der var ingen hjemmel til at ekspropriere til dette formål, hvorfor ekspropriationen var ugyldig). Intensiteten i domstolsprøvelsen beror imidlertid her – som ellers – på præcisionsgraden i beskrivelsen af de formål og hensyn, som må varetages – og som nævnt er denne, især inden for gruppe (3), ikke særligt høj.

Væsentligere er derfor den betingelse, at formålet skal *nødvendiggøre* ekspropriationen. Heri ligger flere forhold.²⁹ For det første det almindelige, forvaltningsretlige *proportionalitetskrav*, som indebærer, at der ikke kan eksproprieres til et givet formål, hvis dette kan nås på en anden måde, som er mindre indgribende, eller hvis der ikke er rimeligt forhold mellem de fordele, som opnås ved ekspropriationen, og de ulemper m.v., som ekspropriationen eller selve anlægsprojektet vil medføre.

Jf. UfR 1965.209 Ø (hvor problemer med at få en grundejer til at overholde en oversigtsdeklaration havde fået kommunen til at true med ekspropriation, men hvor overholdelsen kunne sikres på anden måde) og UfR 2002.2281 V (hvor ekspropriation var foretaget med henblik på at skaffe en naboejendom adgang til det offentlige vejnet; motiveringen herfor havde været, at andre løsninger på problemet ville være væsentligt dyrere og teknisk ringere, men denne begrundelse viste sig ikke at være holdbar, hvorfor ekspropriationen ikke kunne anses for nødvendig). Som eksempler på afvejningen mellem fordele og ulemper, se UfR 2000.577/1 H (ikke godtgjort, at det, som opnåedes ved ekspropriationen, ikke stod i rimeligt forhold til generne) og på den anden side KFE 2002.248 (ekspropriation til etablering af stier til en gangbro over en jernbane med henblik på at aflaste trængsel i en gangtunnel; aflastningen fandtes at blive marginal og stod ikke i rimeligt forhold til ulemperne, hvorfor ekspropriationen ikke kunne anses for at være nødvendig), sml. KFE 2002.244 (ekspropriation til etablering af bagudgang til rasteplads ved en motorvej anset for nødvendiggjort af hensyn til driften af den). Efterprøvelsen af, om det konkrete indgreb kan anses for at være nødvendigt til realisering af formålet, er således videregående end efterprøvelsen af, om det pågældende formål (anlægsprojekt) overordnet set er i almenhedens interesse, jf. ovenfor.

29. Jf. O. Friis Jensen i *Miljøret* 4 s. 47 ff, i *Miljørettens grundbog* s. 158 f, i *Grundlovs-kommentar* s. 383 f og i *Miljøretten I* s. 58 f samt M. H. Jensen i UfR 2000 B s. 435 ff; se særligt om planloven, *Planlovskommentar* s. 357 ff.

Kap. IV,1.1.3.1.

Dernæst må omfanget af ekspropriationen ikke overstige det nødvendige, jf. UfR 2001.915 V, se dog nedenfor om ekstension. Derimod er det ikke en betingelse, at myndigheden først skal have forsøgt at opnå en frivillig aftale med ejeren; dette skyldes bl.a., at der er knyttet særlige retsvirkninger til ekspropriation, jf. afsnit 1.3. Noget andet er, at erstatningsfastsættelsen ofte sker forligsmæssigt (især i tilfælde, hvor man i praksis anvender bestemte takster, jf. afsnit 1.2.3.2. om visse servitutpålæg). Hvis imidlertid ekspropriationsformålet er gennemførelse af en vis planlægning (f.eks. virkeliggørelse af en lokalplan), må det først afklares, om ejeren selv kan og vil realisere planen eller eventuelt overdrage ejendommen til en anden, som vil gøre dette; i så fald er ekspropriation ikke nødvendig.

For det andet skal ekspropriationsformålet have en vis *aktualitet* for sig. Ekspropriation kan ikke ske til et anlæg, som – måske – først vil blive gennemført i en uvis fremtid. Er formålet virkeliggørelse af en lokalplan/byplanvedtægt, må kommunen således dokumentere, at den virkelig har konkrete planer herom.

Jf. herved på den ene side UfR 1978.751 Ø (om ekspropriation af et sommerhus i henhold til en byplanvedtægt, der udlagde området til offentligt formål, såsom park; kommunen havde imidlertid ikke foretaget noget andet skridt til – eller havde nogen aktuelle planer om – at realisere dette formål end netop denne ekspropriation, hvorfor planen ikke fandtes tilstrækkeligt konkretiseret) og på den anden side UfR 1986.886 H (hvor en del af det eksproprierede areal endnu ikke var blevet bebygget med de i byplanvedtægten omhandlede børneinstitutioner; der havde imidlertid foreligget skitser hertil på ekspropriationstidspunktet, kommunen havde afsat midler til at realisere planerne, og udskydelsen heraf skyldtes kun den almindelige økonomiske afmatning, der satte ind på dette tidspunkt).

En markant undtagelse fra forbudet mod »anteciperede« ekspropriationer er adgangen efter planlovens § 47, stk. 1, til at ekspropriere til at sikre gennemførelse af en *byudvikling* i overensstemmelse med en kommuneplan. Herefter kan kommunen således bl.a. (tvangs)opkøbe ubebyggede arealer, således at den på et tidligt tidspunkt kan sikre – og lette – den langsigtede kommuneplanlægning, også selv om det konkrete byudviklingsformål endnu ikke kan angives.

1.1.3.2. Ekstension

Ved ekstension forstås den ret, som såvel eksproprietar som ekspropriat har til at kræve, at en *delekspropriation udstrækkes til at omfatte hele*

ejendommen. Ekspropriantens ret til at kræve ekstension modificerer nødvendighedsbetingelsen (jf. ovenfor), og ekspropriantens ret hertil kan ses som en udbygning af reglerne om begæring om overtagelse (jf. afsnit 1.1.2.2.). De vigtigste bestemmelser om ekstension findes i ekspropriationsproceslovens § 16 og vejlovens § 51, stk. 3-6.

For så vidt angår ekstension på *ekspropriantens* begæring er betingelsen, at erstatningen for værdiforringelse ville komme til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi. Eksproprianten ville således reelt komme til at betale erstatning for hele ejendommens værdi og må derfor rimeligvis også kunne blive ejer af hele ejendommen.

Se fra praksis, KFE 1977.93 og KFE 1980.150, der begge omhandler spørgsmålet om forholdet mellem (rest)arealets værdi og omkostningerne ved at etablere forbindelse til vejnettet, jf. herved vejlovens § 69, stk. 2, der henviser til bl.a. § 51.

For så vidt angår ekstension på *ekspropriantens* begæring er betingelsen, at restejendommen på grund af sin størrelse eller beskaffenhed ikke hensigtsmæssigt kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde. Sidstnævnte kriterium anvendes tillige i planlovens § 48, stk. 2, 2. pkt., der viser sammenhængen med reglerne om begæring om overtagelse.

Se som eksempler, KFE 1997.134 (ikke ekstension til restejendom på 11 ha efter ekspropriation til et sygehus) og KFE 1985.69 (ekspropriation af del af landbrugs-ejendom, hvor der tillige blev drevet betonvirksomhed, der ikke berørtes af ekspropriationen; ejeren fik ikke medhold i, at der var en sådan sammenhæng mellem landbrugs- og betonvirksomheden, at ekspropriationen kunne kræves udstrakt til sidstnævnte). Se på den anden side tilfælde, hvor betingelserne for ekstension var opfyldt, KFE 1982.187 (vejanlæg gennemskar en landbrugsvirksomhed) og KFE 1980.165 (et hus blev uegnet som bolig på grund af jordopfyldning helt op mod huset i forbindelse med et vejanlæg).

1.2. Erstatningsfastsættelsen

1.2.1. Princippet om fuldstændig erstatning

Efter grundlovens § 73 skal der ydes »fuldstændig erstatning« for ekspropriative indgreb. Det samme princip gælder inden for den almindelige erstatningsret.³⁰ Her betyder det, at der skal udmåles en erstatning, der økonomisk stiller skadelidte, som han ville være stillet, hvis skaden

30. Jf. *Lærebog i erstatningsret* s. 207 f.

Kap. IV,1.2.1.

ikke var sket. Der er ikke grundlag for at tillægge begrebet i grundlovens § 73 nogen anden betydning. Ekspropriationserstatningen skal således stille ekspropriaten økonomisk på samme måde, som han ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke havde fundet sted – eller med andre ord: Erstatningen skal sikre, at ekspropriatens formuestatus er intakt. Herom er der enighed – men også om, at det ikke giver nogen særlig vejledning om, hvordan erstatningsudmålingen nærmere skal foretages for at leve op til dette princip.³¹

Undertiden tilføjes det imidlertid, at brugen af det fra erstatningsretten kendte princip kun er et udgangspunkt, som må indrettes efter de særlige forhold, der gør sig gældende ved ekspropriation. På det *principielle* plan er der imidlertid ingen forskel.³² Alle almindelige erstatningsretlige principper gælder også for ekspropriationserstatningen, såsom kravet om, at den erstatningssøgende må dokumentere et økonomisk tab,³³ kravet om kausalitet og adækvans,³⁴ reglerne om tabsbegrænsningspligt³⁵ og om fradrag for samtidig opnåede fordele (se herom nedenfor afsnit 1.2.2.). Forskellen ligger på det *praktiske* plan og beror navnlig på, at *objektet* for ekspropriationserstatningsudmålingen typisk er et andet end i erstatningsretten, hvor tingsskader normalt kun omfatter løsøre, og hvor »skader« i form af arealafståelse og servitutpålæg m.v. ikke forekommer. Selv om man ved spørgsmålet om fradrag for fordele kan tage udgangspunkt i almindelige erstatningsretlige principper (compensatio lucri cum damno) løser disse ikke problemet om betydningen af, at fordelene er generel (dvs. at den også kommer andre til

31. Jf. A. Ross: Statsforfatningsret s. 671 ff, H. Zahle: Forfatningsret 3 s. 208 f, W. E. von Eyben i Miljøret 4 s. 68 og O. Friis Jensen i Miljørettens grundbog s. 168 f og i Grundlovscommentar s. 385 ff.

32. Når der f.eks. henvises til, at ekspropriationen er en *lovlig* handling (retsakt), jf. herved A. Ross ibid. s. 675 og H. Zahle ibid., må hertil siges, at erstatningsansvar også kan indtræde ved lovlig virksomhed (efter regler om objektivt ansvar), uden at dette har nogen betydning for erstatningsudmålingen, jf. herved P. Meyer: Erstatningsfastsættelse s. 12.

33. Jf. f.eks. UfR 1996.661 H, der følgelig afviste en erstatningspost på 200.000 kr. som en »sikkerhedsmargen« for det i relation til de øvrige poster udøvede skøn og for uspecificerede ulemper.

34. Jf. f.eks. KFE 1986.62 (hvis brug af et påregnelighedskriterium vel kan kritiseres, jf. noten til kendelsen – men det samme gælder brugen af det i erstatningsretten, jf. Lærebog i erstatningsret s. 278 f). Også ved ekspropriation gælder, at erstatning ikke ydes for afledede virkninger for tredjemand, jf. KFE 2001.272 (om en leverandør til den virksomhed, som var »umiddelbart« ramt), jf. Lærebog i erstatningsret s. 213 f.

35. Jf. f.eks. KFE 1979.143 og KFE 1999.295.

gode), idet dette problem ikke opstår inden for den almindelige erstatningsret. Løsøregenstande er normalt ikke unikke, mens fast ejendom principielt altid er det, hvilket får betydning for værdifastsættelsen (jf. afsnit 1.2.2.). Hertil kommer, at ekspropriationserstatningen normalt fastsættes, inden ekspropriationsformålet er realiseret, og dermed inden (hele) »skaden« er indtruffet³⁶ (om end med mulighed for genoptagelse efter ekspropriationsproceslovens § 21). Ekspropriationserstatningen omfatter imidlertid også skader og ulemper, der lige så vel optræder i den almindelige erstatningsret/naboret,³⁷ og navnlig i relation til ulemper gøres det – som omtalt i afsnit 1.1.1. – ikke altid klart, om erstatningsgrundlaget er ekspropriationsreglerne eller naboretten; hvis udmålingsregler m.v. var forskellige, ville det derimod være nødvendigt at have en skarp grænse (jf. nedenfor afsnit 1.2.3.3.).

Grundloven er til hinder for en *lovgivning* om erstatningsudmålingen, der ville være i strid med princippet om fuldstændig erstatning, men det har ingen praktisk betydning. Man kan ikke forestille sig en (dansk) lovgiver bestemme, at der f.eks. ikke ydes erstatning for ejendomsværdier over en vis grænse.³⁸ Traditionelt lovgives der overhovedet ikke om udmålingen af erstatning (bortset fra personskader), hverken i erstatningsretten eller i ekspropriationsretten; de få bestemmelser, der findes i sidstnævnte, er enten intetsigende henvisninger til »lovgivningens almindelige regler« (f.eks. vejlovens § 51) eller en ren gentagelse af grundlovens ord (f.eks. byfornyelseslovens § 160). En nærmere lovgivning ville støde på det problem, at der oftest indgår betydelige skønsmomenter i den konkrete erstatningsudmåling, og at det derfor er tilsvarende usikkert, hvad der er »fuldstændig erstatning«.³⁹

36. Jf. herved f.eks. UfR 1988.1021 H (ekspropriation til brug for opstilling af el-master hen over en gartnerivirksomhed, hvor spørgsmålet var, om erstatning kunne ydes for *risikoen* for, at der ville falde is ned fra luftledningerne på drivhusene).

37. Se således den i *Lærebog i erstatningsret* s. 210 nævnte dom om en persons ansvar for at have fældet nogle træer, der stod på naboejendommen; det ville ikke have gjort nogen forskel, om årsagen til fældningen var et ekspropriativt indgreb.

38. Anderledes ved personskade, jf. erstatningsansvarslovens § 6, stk. 2, der sætter et loft over størrelsen af erhvervsevnetabsersstatning.

39. Se herved *bet.* 330 s. 37. Allerede af den grund er en påstand om, at man ved udmåling af ekspropriationserstatning sigter til at ramme »i overkanten af plet« (jf. f.eks. *E. Larsen: Ekspropriationserstatningen* s. 25 ff), ikke særligt meningsfuld: Oftest kan man i virkeligheden ikke vide, hvad der er »plet«, og hvis man endelig mener at vide det, er der intet grundlag for at udmåle erstatningen til noget andet. Det praktiske spørgs-

Kap. IV,1.2.1.

Erstatningsudmålingen sker som led i den såkaldte *taksationsproces*,⁴⁰ der er reguleret i to regelsæt, der i det væsentlige er identiske, og hvortil de fleste andre ekspropriationsbestemmelser henviser: Ekspropriation til *kommunale* formål følger reglerne i vejlovens kap. 5 (inkl. kommunale veje), mens ekspropriation til *statslige* formål (inkl. statslige veje) følger reglerne i ekspropriationsprocesloven. I begge tilfælde gælder et to-instans system for den administrative erstatningsfastsættelse (benævnt henholdsvis taksationskommission/over-taksationskommission og ekspropriationskommission/taksationskommission), som skal være udnyttet, før man kan gøre brug af den i grundlovens § 73, stk. 3, sikrede domstolsprøvelse, jf. herved UfR 2000.2335 V.⁴¹

Erstatningsudmålingsproblemerne beror selvsagt på, hvad ekspropriationen nærmere omfatter. En typisk ekspropriationshjemmel (f.eks. vejlovens § 43, stk. 3, og mbl. § 58, stk. 2), giver adgang til (1) at erhverve ejendomsret til arealer, bygninger m.v., (2) at pålægge ejeren rådighedsindskrænkninger eller erhverve ret til at udøve råden over ejendommen og (3) at erhverve, ophæve eller begrænse begrænsede rettigheder over ejendommen. Hovedproblemerne knytter sig til (1) og dermed til værdifastsættelsen af ejendommen/arealet, jf. afsnit 1.2.2.; (2) behandles i afsnit 1.2.3.2. og (3) i afsnit 1.2.4. Navnlig i forbindelse med arealafståelse vil der ofte tillige opstå spørgsmål om erstatning for forskellige former for ulemper, jf. afsnit 1.2.3.1. Ekspropriationserstatningen vil derfor typisk bestå i to hovedposter: En for værdien af det afståede areal og en for ulemper af forskellig art, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, og vejlovens § 52, stk. 4. Spørgsmålet om erstatning for ulemper kan imidlertid også opstå i tilfælde, hvor der ikke afstås noget areal eller pålægges rådighedsbegrænsninger, jf. afsnit 1.2.3.3.

1.2.2. Værdifastsættelsen ved hel eller delvis afståelse af fast ejendom

Fuld erstatning for et eksproprieret areal vil sige en erstatning, der modsvarer dets værdi. Heraf kan imidlertid intet udledes om, *hvordan* denne værdi nærmere skal måles. En værdifastsættelse kan ske ud fra

mål i den forbindelse er, hvilken grad af sandsynliggørelse af tabets størrelse ekspropriaten skal tilvejebringe for at overbevise en domstol om, at den tilkendte erstatning er for lav.

40. Jf. herom *O. Friis Jensens* værk med denne titel (1975) og samme i *Miljøret* 4 s. 118 ff. 41. Se herom *H. Zahle*: Forfatningsret 3 s. 211 f, *P. Germer*: Statsforfatningsret s. 254 ff, *Grundlovskommentar* s. 400 ff, *B. Christensen*: Forvaltningsret – prøvelse (1994) s. 74 ff og samme i UfR 1988 B s. 145-152 samt *U. Baller* i UfR 2002 B s. 259-268.

flere forskellige principper, hvoraf navnlig følgende kunne komme i betragtning:⁴²

- (1) *Reservationsværdien*, dvs. den pris, som ejeren ville være villig til at sælge ejendommen (arealet) for ved et frivilligt salg;
- (2) *markedsværdien* (ofte benævnt handels- eller salgsværdien), dvs. den pris, som ejeren ville kunne opnå ved et salg af ejendommen på det frie marked;
- (3) *afkastningsværdien* (ofte benævnt brugsværdien), dvs. det afkast, som ejeren ville kunne opnå ved fortsat udnyttelse af ejendommen;
- (4) *genanskaffelsesværdien*, dvs. den pris, som ejeren skulle give for at erhverve en anden, tilsvarende ejendom.

Den første metode kan uden videre udelukkes. Erstatning ydes kun for økonomisk tab, dvs. efter en *objektiv* målestok – og denne er subjektiv. Den ville inkludere ikke-økonomiske interesser, f.eks. affektionsinteressen, som ikke er genstand for erstatning.⁴³ Hvis denne målestok var gældende, ville hele ekspropriationsinstituttet være overflødig.

Den fjerde metode er det naturlige udgangspunkt i erstatningsretten, baseret på det tilsvarende princip i forsikringsretten, jf. forsikringsaftalelovens § 37,⁴⁴ fordi det skadede gode her typisk kan genanskaffes. I ekspropriationsretten vil det derimod kun i særlige tilfælde være relevant at inddrage spørgsmål om, hvad anskaffelse af en bestemt anden ejendom vil koste, jf. nedenfor.

Udgangspunktet er derfor metoderne (2) og (3). Når ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4 (og vejlovens § 52, stk. 4) anvender udtrykket »værdi i handel og vandel«, skal dette *ikke* forstås som en tilslutning til metode (2), men kun som udtryk for, at markedsværdien udgør et *minimum* for erstatningen.⁴⁵

Oftest er der imidlertid ingen forskel mellem (2) og (3). Det skyldes, at markedsværdien for en erhvervs ejendom normalt beror på det afkast, som kan forventes at opnås ved drift af ejendommen, dvs. at salgsprisen

42. Jf. W. E. von Eyben i *Miljøret* 4 s. 69 ff, O. Friis Jensen i *Miljørettens grundbog* s. 177 ff og i *Grundlovscommentar* s. 392 ff. P. Meyer: Erstatningsfastsættelse s. 25 ff og E. Larsen: Ekspropriationserstatningen s. 28 ff; for en omfattende analyse af vurderingsprincipperne, se R. Hager: *Värderingsrätt* (Stockholm, 1998).

43. Jf. *bet.* 330 s. 38; tilsvarende i erstatningsretten, jf. *Lærebog i erstatningsret* s. 208.

44. Jf. *Lærebog i erstatningsret* s. 209 f.

45. Jf. *bet.* 330 s. 38.

Kap. IV,1.2.2.

bestemmes af nutidsværdien af det forventede, fremtidige overskud ved driften. Afkastningsværdien er således da blot en metode til at fastslå markedsværdien. Udgangspunktet er derfor markedsværdien; afkastningsværdien og – i særlige tilfælde – genanskaffelsesværdien får kun selvstændig betydning i de (undtagelses)tilfælde, hvor de fører til en større værdi end markedsværdien.

Markedsværdien er principielt prisen ved et hypotetisk salg på ekspropriationstidspunktet til en »fornuftig« køber (dvs. en køber, hvis efterspørgsel efter ejendommen ikke er påvirket af særlige forhold til denne, til ejeren eller andet). Den bedste indikation for, hvad denne pris ville have været, er eksempler på *faktisk opnåede priser ved salg af sammenlignelige ejendomme* til tilsvarende fornuftige købere.

Selv om to ejendomme aldrig er helt ens (beliggenheden er i hvert fald altid forskellig), vil der ofte kunne findes et sammenligningsgrundlag vedrørende ejendomme, der ikke er specielt indrettede (især *byggegrunde, landbrugsjord, parcel- og sommerhuse*). Grundlaget bliver sikrere, hvis vurderingen kan baseres på et større antal ejendomshandler i området omkring ekspropriationstidspunktet, jf. f.eks. KFE 2002.273 (arealværdi fastsat efter gennemsnitsprisen ved sammenlignelige handler) og UfR 1996.1062 H (om en af mere end 200 ekspropriationer af parcelhuse i Kastrup til brug for Øresundsforbindelsen, hvor erstatningen baseredes på omfattende undersøgelser af ejendomspriserne i området); som andre eksempler, se UfR 1976.35 H (om en byggegrund; erstatningen blev forhøjet under hensyn til oplysninger om gennemsnitspriser ved handler med byggegrunde i området), UfR 1997.117 H og UfR 1998.1276 H (begge om landbrugsjorde, hvor der tilsvarende skete forhøjelse af erstatningen i den førstnævnte – også henset til den pris, som *ekspropriaten* selv havde opnået ved salg af en anden, tilsvarende del af ejendommen, jf. herved også UfR 1964.854 V, hvor der blev taget hensyn til den pris, som *eksproprianten* havde betalt for et naboareal). Især hvis ejendommen er købt for nylig, kan der ligeledes tages hensyn til købsprisen herved, jf. f.eks. KFE 1996.188, KFE 1983.108 og KFE 1978.146. Forudsætningen er imidlertid, at de pågældende handler er foregået på almindeligt, markedsmæssigt grundlag, jf. herved på den ene side UfR 1990.731 H (ikke grundlag for at statuere, at de priser, som *ekspropriaten* havde opnået ved frasalg af andre dele af ejendommen, ikke var udslag af normale forretningsmæssige handler) og på den anden side UfR 1968.63 H (hvor der ikke fuldt ud kunne tages hensyn til priserne ved andre handler, fordi de fortrinsvis var sket til benzinselskaber, som havde særlige interesser i at få placeret tankstationer de pågældende steder) og KFE 1988.54 (*ekspropriatens* salg til usædvanligt høje priser).

For nogle *erhvervsjendomme* kan værdifastsættelsen også ske på et ret sikkert grundlag, også selv om der ikke foreligger sammenlignelige handler, fordi markedsprisen dannes efter bestemte faktorer. Det gælder navnlig udlejningsejendomme, hvor de afgørende parametre er huslejeindtægten og diskonteringsfaktoren (der bestemmes af renteniveauet), jf. ovenfor om afkastningsværdien og som eksempel

KFE 1995.221. Er den faktisk oppebårne huslejeindtægt større end den, der i givet fald kan forventes godkendt efter lejelovgivningen, må der korrigeres herfor, jf. UfR 1992.601 H, KFE 1994.167 og KFE 1999.285 (om udlejning til bordelvirksomhed!). Er en erhvervsejendom derimod indrettet specielt til ekspropriatens erhverv, vil værdien heraf ofte ikke afspejle sig i markedsværdien, hvorfor det kan være aktuelt at yde erstatning efter den højere afkastnings- eller eventuelt genanskaffelsesværdi, jf. nedenfor.

Den *offentlige* ejendomsvurdering tilsigter principielt også at fastsætte ejendommens værdi i handel og vandel, jf. lov om vurdering af landets faste ejendomme § 6. Formålet med denne vurdering er imidlertid at tilvejebringe et grundlag for *beskatningen* af fast ejendom⁴⁶ – hvorfor en ejer, der ikke påtænker salg (eller forventer ekspropriation!), vil være interesseret i en så lav vurdering som muligt. Hertil kommer, at disse vurderinger – selv om de fra 1998 foretages årligt – har en tendens til at halte efter prisudviklingen og bygger på mere skematiske principper,⁴⁷ der ikke kan tage hensyn til særlige forhold vedrørende den enkelte ejendom i samme grad, som taksationsmyndighederne kan og gør, jf. UfR 2001.1685 H. Den offentlige vurdering har derfor højst en *vis vejledende værdi*, især i tilfælde, hvor der ikke findes et markedsbaseret sammenligningsgrundlag.

Se herved om udlejningsejendomme, UfR 1992.601 H og KFE 1994.167; se endvidere UfR 1967.243 H (om værdien af en jordstrimmel) og UfR 1995.568 H (hvor et parcelhus var stærkt forfaldent, hvilket ikke afspejlede sig i vurderingen). Vurderingen kan navnlig tillægges betydning i tilfælde, hvor der afstås et mindre areal af en større ejendom. Selv om det ikke påvirker den samlede ejendoms værdi, skal der – naturligvis – ydes erstatning herfor, jf. f.eks. KFE 2002.264. Man kan dog heller ikke i disse tilfælde uden videre følge ejendomsvurderingen, jf. f.eks. KFE 2002.246 om ekspropriation af et mindre areal af en strandlod, der på grund af de begrænsede anvendelsesmuligheder som følge af strandbeskyttelseslinie var vurderet til 0 kr.; erstatningen blev fastsat til 5 kr. pr. m².

En ejendoms markedsværdi afhænger selvsagt af mange forhold (størrelse, beliggenhed, kvalitet af jord og bygninger, etc.), se f.eks. UfR 1993.962 H (vurdering af kvaliteten af landbrugsarealer) og UfR 1993.443 H (kondemneret ejendom, der skulle rives ned, således at ejen-

46. Dvs. ejendomsværdibeskatning og beskatning af grundværdier (kommunal og amtskommunal grundskyld); vurderingsloven omfatter derfor begge former for værdier, jf. §§ 9 og 13.

47. Se herom *F. Paludan* m.fl.: *Vurdering og beskatning af fast ejendom* (4. udg., 1997) s. 51 ff.

Kap. IV,1.2.2.

dommen måtte vurderes som en byggegrund med fradrag for omkostningerne ved nedrivning, se tilsvarende KFE 1999.287). Værdien omfatter alt det, markedet *tillægger værdi*, herunder den såkaldte *herligheds-værdi*, dvs. den særlige skønhedsværdi, som kan være knyttet især til statelige landbrugsejendomme i naturskønne omgivelser.

Se som eksempler, UfR 1976.39 H (og tilsvarende UfR 1976.121 H), hvor erstatningen blev forhøjet under hensyn til et »mærkbart tab ved forringelse af den tiltrækning, som en godt beliggende, velafrundet og tiltalende herregård hidtil kunne have på købere af store landbrug«. Princippet gælder dog ikke specielt for herregårde, jf. herved UfR 1989.476 H og KFE 1995.207; se også UfR 1997.1070 H.

Særlig betydning for arealprisen (grundværdien) har de *udnyttelsesmuligheder*, som ejendommens zone- og planlægningsmæssige status giver. Jo mere intensivt ejendommen kan udnyttes, jo højere er værdien – fra landbrugsjord i landzone, der har en værdi på kun få kroner pr. m², til byzonejord, der kan udnyttes til tæt boligbebyggelse, hvor værdien kan være flere hundrede kroner pr. m² eller mere. Udgangspunktet er således de bånd, som planlægningen lægger på udnyttelsen af ejendommen på ekspropriationstidspunktet, men det er klart, at der må ses bort fra bånd, som er pålagt af en kommune med henblik på en senere ekspropriation.

Se som eksempel på betydningen af en lokalplan, UfR 1992.261 H (grund ved Vesterhavet omfattet af lokalplan, der udlagde området til feriehotelformål, hvilket gav grunden en større værdi end som almindelig sommerhusgrund), UfR 1990.300 H (kondemneret ejendom, hvis værdi som byggegrund afhang af, hvor mange etagem² den måtte bebygges med efter nedrivning) og UfR 1976.173 H (om en ubebygget grund, hvor ejeren 30 år tidligere havde fået fredningsnævnets tilladelse til at opføre et sommerhus, men uden at benytte sig heraf, hvorfor der sås bort herfra). Et andet eksempel er VLD af 26/8 2002 (B-2049 og B-2050-99) om betydningen af grusforekomst på det eksproprierede areal; udnyttelse heraf kræver tilladelse efter råstoflovens § 7 (jf. kap. I, 1.2.1.), men ved dommen blev det lagt til grund, at der var stor sandsynlighed for, at en sådan tilladelse ville være blevet givet, hvis ikke arealet netop skulle bruges til det vejanlæg, som var formålet med ekspropriationen; erstatningen skulle derfor også omfatte tabet af den mulige grunsindvinding. Sml. herved TfL 1999.226 V (erstatning tilkendt) og KFE 1999.316 (erstatning nægtet, da ejeren ingen initiativer havde taget med henblik på udnyttelse af råstofferne).

Som eksempler på bånd, der *ikke* skulle tages hensyn til ved værdifastsættelsen, se KFE 1997.134 (efter en tidligere kommuneplan var området udlagt til boligformål, men ved en ændring heraf og en lokalplan blev dette ændret til erhvervs- og institutionsformål, hvorefter en ejendom – der stort set var ene om at blive berørt af denne ændring – blev eksproprieret med henblik på bygning af et sygehus; planæn-

dringen nedsatte ejendommens værdi, men denne værdinedgang måtte der ses bort fra, da kommunen ellers via sin planlægning kunne komme billigere til de ønskede arealer) og KFE 1992.114 (den lokalplan, som lå bag ekspropriationen, fratog ejeren ellers foreliggende udstykningsmuligheder, men erstatningen måtte inkludere værdien af disse). Se også UfR 1984.276 H (hvor kommunen først pålagde en ejendom byggelinier – hvilket er erstatningsfrit, jf. afsnit 1.1.2.1. – og derefter eksproprierede arealet til brug for det vejanlæg, byggelinierne skulle forberede).

Markedsværdien bestemmes imidlertid ikke kun af de aktuelle udnyttelsesmuligheder, men også af eventuelle forventninger om ændringer heraf, som vil give mulighed for en mere intensiv udnyttelse. Denne særlige »forventningsværdi« skal også erstattes, forudsat at der måtte antages at være en reel mulighed for, at den pågældende ændring ville blive gennemført inden for overskuelig tid, jf. navnlig de principielle udtalelser i UfR 1975.718 H og 722 H (et areal »kan have en yderligere værdi på grund af forventningen om en ændret anvendelsesmåde, selv om dette forudsætter tilladelser i medfør af loven, som ejeren ikke har krav på, eller en ændring af arealets zonestatus«; hvis en sådan øget værdi kan fastslås, skal den erstattes).

Se som eksempler på erstatning for forventningsværdi, UfR 1968.535 Ø (landbrugsareal i yderzone måtte påregnes »i en nærmere fremtid« at ville overgå til inderzone på grund af den bymæssige udvikling, hvorved det ville kunne udnyttes til bebyggelse), KFE 1996.176 (landbrugsareal i landzone, der grænsede op til et erhvervsområde, der var i vækst; afgørelsen er stadfæstet ved en utrykt VLD, jf. KFE 2001.219) og UfR 1971.457 H (udstykningsmuligheder). Konsekvensen af, at arealet da erstattes ikke som landbrugsareal, men som byggegrund til bolig- eller erhvervsformål, er til gengæld, at der ikke kan gives sædvanlig erstatning for de landbrugsmæssige ulemper, der knytter sig til afståelsen, jf. afsnit 1.2.3.1. og den nævnte KFE 1996.176. Er forventningsværdien mere usikker, gives et mindre, skønsmæssigt tillæg til den normale arealpris, jf. f.eks. UfR 1996.661 H, UfR 1974.332 H, KFE 1996.170, KFE 2000.293 og VLD af 17/3 2003 (B-2928-00). Afgørelsen i UfR 2001.67 H kan illustrere grænsen mellem de to tilfældegrupper (landsretten havde kun givet et vist tillæg på grund af usikkerhed om realiseringen af forventningerne, men Højesteret fandt – under hensyn til bl.a. salgspriser ved sammenlignelige handler – at forventningerne fuldt ud var slået igennem i værdien).

Som eksempler på tilfælde, hvor der *ikke* blev givet erstatning for forventningsværdi, fordi det, der forventedes, var for fjerntliggende og usikkert, se UfR 1980.681, KFE 1992.144, KFE 1999.319 og KFE 2000.247 (alle om landbrugsarealer i landzone), UfR 1981.448 H og UfR 1979.989 H (begge om landbrugsarealer i byzone, der imidlertid ikke havde kunnet forventes udnyttet til boligbebyggelse) og KFE 2000.274 (erstatning for areal i landzone var af ekspropriationskommissionen fastsat til 25 kr. pr. m² under hensyn til, at området i en kommuneplan var udlagt som erhvervsområde, men beløbet blev nedsat til 10 kr., fordi tidshorisonten herfor ansås

Kap. IV,1.2.2.

for at være betydeligt længere end nogle få år, bl.a. henset til, at der ikke var udarbejdet nogen lokalplan).⁴⁸

Hvis imidlertid forventningsværdien er skabt af netop det *projekt, hvortil ekspropriationen sker, ydes der ikke erstatning herfor*, jf. UfR 1998.1497 H og KFE 1988.65, hvor værdien var knyttet til en forventet erhvervsudvikling i området, der imidlertid var affødt af det vejanlæg, som var anledningen til ekspropriationen. Dette skyldes, at der – i overensstemmelse med almindelige erstatningsretlige principper – må fradrages de *fordele*, som ekspropriationen medfører for ekspropriaten. Mere tvivlsomt er, om dette også gælder i tilfælde, hvor *også andre grundejere* får denne fordel, idet værdistigningen tilfalder dem, når der ikke sker ekspropriation af deres ejendom.⁴⁹

Se herved om en delekspropriation, UfR 1970.135 H (hvor der både var en »speciel« og en »generel« fordel – henholdsvis et vejanlæg og en zoneplacering – men hvor retten ikke afgjorde spørgsmålet, fordi nogle af dommerne fandt, at der var en nødvendig sammenhæng herimellem). Ved (del)ekspropriation til vejformål er det ofte klart, at (rest)ejendommen tilføres en specifik fordel ved vejanlægget, der følgelig skal fradrages, jf. vejlovens § 51, stk. 2, og som eksempler UfR 1973.312 H og KFE 1992.129 (der begge fandt, at fordelene var så store, at de – mindst – opvejede tabet, således at der ikke blev ydet nogen erstatning); se også om fordele ved ekspropriation til brug for parkeringspladser, UfR 1977.257 H (fradrag) og KFE 1994.158 (ikke fradrag). I sager om ekspropriation til brug for anlæg af Metroen i København har taksationspraksis afvist at foretage fradrag for fordele ved den herved forbedrede, kollektive trafikbetjening, jf. KFE 2000.236 (om ekspropriation ved Forum; sagen er indbragt for domstolene) og KFE 2002.264; se endvidere KFE 1999.297, KFE 2000.266 (om tidshorizonten for eventuelle fordele) og KFE 2000.276 (en eventuel fordel ved en stationsnær placering gjaldt så generelt for hele området, at den ikke kunne tillægges betydning).

Som en faktor, der kan påvirke markedsværdien i negativ retning, skal endelig nævnes *jordforurening* på ejendommen. Lovgivningen har i en enkelt relation taget stilling til spørgsmålet, idet jfl. § 75, stk. 1, fastslår, at der ved erstatningsfastsættelsen *ikke* skal tages hensyn til en foreliggende forurening, hvis ekspropriaten var i »god tro« herom ved erhvervelsen af ejendommen, jf. herom ovenfor kap. III, 4.2. Da forureningens

48. Jf. *O. Friis Jensen i Miljøretten I* s. 66 f.

49. Jf. herved *bet. 330* s. 46, *W. E. von Eyben i Miljøret 4* s. 98 ff og *O. Friis Jensen i Miljørettens grundbog* s. 202 ff; den nævnte UfR 1998.1497 H synes ikke at tage hensyn til, at også andre grundejere fik fordel af anlægget.

betydning for ejendommens værdi selvsagt er uafhængig heraf, må reglen anses som en *særlig undtagelse* fra almindelige principper om erstatningsfastsættelser, begrundet i ønsket om at beskytte en erhverver af en forurenede ejendom, der netop på grund af sin gode tro må antages at have betalt »fuld« pris for ejendommen trods forureningen.⁵⁰ Uden for de særlige ekspropriationstilfælde, som jfl. hjemler (jf. dennes § 22 samt ved overtagelse efter § 34), må det derfor antages, at der skal tages hensyn til den af forureningen forårsagede nedsættelse af markedsværdien, jf. UfR 1998.709 H (uden hensyn til, om ejeren var ansvarlig for forureningen, og om ejeren ved uændret brug af ejendommen kunne forvente at blive mødt med et krav om oprensning) og KFE 2001.220 (om en ØLD, der ændrede KFE 1998.305, hvor der ikke var foretaget fradrag; ved dommen blev der lagt vægt på, at ejeren af ejendommen selv måtte bekoste oprensning, hvis myndighederne ikke ville foretage den, og at en køber af ejendommen derfor ville kræve et nedslag i prisen); se også KFE 2002.260 (om en ejendom, der var registreret som affaldsdepot; ved erstatningsfastsættelsen var det blevet lagt til grund, at ejendommen faktisk ikke var forurenede, men sagen måtte genoptages, da det viste sig, at dette sandsynligvis ikke var rigtigt).

Problemet ved denne praksis er imidlertid, at den ikke inddrager betydningen af en værdifastsættelse efter *afkastningsværdien*. Tilfælde, hvor markedsværdien er nedsat »for enhver køber« (som anført i UfR 1998.709 H), men hvor ejeren – trods forureningen – ville kunne fortsætte sin hidtidige virksomhed uændret, er eksempler på situationer, hvor afkastningsværdien overstiger markedsværdien, og som nævnt står det fast, at ejeren altid kan kræve erstatningen fastsat efter den højeste af disse værdier.

Hovedeksemplet på sådanne situationer er tilfælde, hvor ejendommen er indrettet til ejerens særlige erhverv, men hvor andre ikke vil betale for ejendommen med henblik på fortsættelse af denne udnyttelse, samtidig med, at ejeren ikke blot kan flytte virksomheden til en anden ejendom, jf. f.eks. KFE 1983.102 (om en købmandsforretning, hvortil der ikke var knyttet nogen goodwill – og dermed ingen markedsværdi – og hvor ejeren på grund af alder ville få svært ved at etablere forretning andet steds); se også KFE 1979.152 (udlejningsejendom, der tillige tjente som bolig for ejeren). I ØLD af 3/9 1999 (der ændrede KFE 1997.127, jf. omtalen af dommen i KFE 1999.279) om en delekspropriation, der omfattede en frugtplantage, accepte-

50. Jf. P. Pagh: *Jordforureningsloven* s. 430 f; se også ovenfor afsnit 1.1.2.1. om erstatningen ved husdyrsydomme.

Kap. IV,1.2.2.

rede man ikke en erstatningsfastsættelse på grundlag af det beregnede driftstab, men kun efter en – mindre – værdinedgang. Hvis ekspropriaten kan retablere virksomheden andet steds (hvilket selvsagt er nemmest, hvis kundekredsen ikke er meget lokalt forankret), ydes kun erstatning for flytteudgifter m.v. og driftstab i flytteperioden, jf. f.eks. KFE 1993.126 og KFE 1980.142.

Mens afkastningsværdien som målestok således er knyttet til ekspropriatens særlige interesse i en *forbliven* i ejendommen med henblik på fortsat udnyttelse af den, er *genanskaffelsesværdien* knyttet til en særlig interesse i en reetablering af virksomheden i en *anden ejendom* med henblik på at kunne opnå samme afkastningsværdi som i den hidtidige. I almindelighed vil en erstatning efter markedsværdien sætte ekspropriaten i stand til at anskaffe en anden, tilsvarende ejendom, jf. ovenfor og UfR 1960.665 V samt UfR 1962.687 V. Hvis imidlertid ejendommen er specielt indrettet (som i de ovenfor nævnte tilfælde), og en tilsvarende anden ejendom ikke kan fremskaffes, kan der gives erstatning for udgifterne til at opføre en ny, tilsvarende ejendom, hvis ejeren må anses for at være *nødsaget* hertil. En sådan tvangssituation foreligger i hvert fald, hvis tabet ved blot at indstille virksomheden ville være større, jf. KFE 1983.118 (genanskaffelsen kan i så fald siges at opfylde ekspropriatens tabsbegrænsningspligt), men er ikke begrænset til sådanne tilfælde, jf. KFE 1979.135 og nogle utrykte kendelser om boliger indrettet efter en beboers handicap (TK II 3/02, kendelse af 18/4 2002: erstatning efter genanskaffelsesværdi; TK III 3/02, kendelse af 25/10 2002: ikke erstatning, bl.a. fordi udgifterne ville kunne dækkes af det offentlige); om en almindelig – nyopført – villa, se TK II 3/01, kendelse af 13/9 2001: ejeren havde ikke krav på erstatning efter genanskaffelsesværdien, om end der blev taget et vist hensyn til, hvad det ville koste at opføre en ny tilsvarende ejendom.

Ved fastsættelsen af erstatningen må der naturligvis i givet fald foretages fradrag for fordelene ved at få »nyt for gammelt«.

1.2.3. Erstatning for ulemper m.v.

1.2.3.1. I forbindelse med afståelse af ejendom

Kravet om, at der skal ydes fuldstændig erstatning for ekspropriative indgreb, indebærer som nævnt i afsnit 1.2.1. ikke kun, at værdien af den afståede ejendom (eller den afståede del af den) skal erstattes fuldt ud, men også, at der – inden for rammerne af den almindelige erstatningsrets udstrækning af erstatningspligten – skal ydes fuld erstatning for

»andet økonomisk tab« som følge af indgrebet, jf. formuleringen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Den tilsvarende bestemmelse i vejlovens § 52, stk. 4, anvender udtrykket »ulemper«, men der ligger ingen forskel heri. Selv om sidstnævnte udtryk kunne antyde, at der (tillige) sigtedes til godtgørelse for visse gener m.v. af ikke-økonomisk karakter, skal det ikke forstås sådan. Erstatning ydes kun for økonomisk tab – om end dette ofte kun kan måles skønsmæssigt; men skønnet baseres så vidt muligt på objektive kriterier som f.eks. generenes betydning for (rest)ejendommens værdi, forøgede udgifter eller formindsket indtjening ved fortsat drift af (rest)ejendommen, udgifter til foranstaltninger til bekæmpelse af generne m.v. Dernæst er det en betingelse, at der netop er tale om *andet* økonomisk tab end det tab, der erstattes ved hjælp af arealerstatningen. Hvis f.eks. det afståede areal blev anvendt til et vist dyrkningsformål, vil det driftstab, som ejeren lider, blive erstattet gennem arealerstatningen, hvis denne beregnes efter afkastningsværdien, jf. ovenfor; i så fald kan ejeren naturligvis ikke tillige få særskilt erstatning for dette driftstab, sml. herved UfR 1965.275 H (hvor afgrødetabet ikke ansås for at være dækket gennem arealerstatningen).

Hvis der foreligger en *totalekspropriation*, indskrænker ulempeerstatningen sig normalt til erstatning for *flytteudgifter* (jf. f.eks. UfR 1996.202 H) og eventuelt *driftstab* i flytteperioden, hvis den virksomhed, som blev drevet fra ejendommen, kan (eller bør kunne) reableres andet steds, jf. ovenfor. Foreligger denne mulighed ikke, kan som nævnt det heraf følgende *varige* driftstab blive erstattet ved hjælp af afkastningsværdien.

Hovedproblemet er udmålingen af erstatning for de tab/ulemper, som en *delekspropriation* medfører for *restejendommen*. Principielt kan også dette tab udmåles efter de ovenfor omtalte værdimetoder, dvs. enten som nedgangen i markedsværdi (altså en værdiforringelse af restejendommen *ud over* selve den formindskelse, der er erstattet gennem arealerstatningen) eller som nedgangen i afkastningsværdi (altså en forringelse af det driftsmæssige resultat, der kan forventes ved fortsat drift af ejendommen, f.eks. på grund af øgede omkostninger som følge af delekspropriationen).

Kun varige ulemper m.v. nedsætter værdien af restejendommen. *Midlertidige* ulemper i forbindelse med gennemførelsen af ekspropriationsanlægget erstattes særskilt. Ofte foretages der således en ekspropriation af arealer til midlertidigt brug som arbejdsareal for anlægsarbejdet (dvs. der stiftes en midlertidig brugsret for eksproprianten), og erstatningen herfor fastsættes som en art lejeværdi af arealet, jf. f.eks. KFE 1996.144.

Kap. IV,1.2.3.1.

Tab/ulemper for restejendommen kan undertiden undgås eller begrænses ved den form for genanskaffelse, der ligger i, at der tilvejebringes erstatningsarealer til ekspropriaten; værdien heraf modregnes da i arealerstatningen.

Varige ulemper kan navnlig opstå ved delekspropriation fra erhvervs-ejendomme, særligt landbrugsejendomme. For en del af disse ulemper har der i praksis udviklet sig bestemte principper for erstatningsudmålingen som udtryk for, hvordan de typisk påvirker driften (i form af meromkostninger eller forringet indtjening). Dette er ikke i modstrid med grundlovens krav om (fuldstændig) erstatning for det individuelle tab, idet disse principper kun er et udgangspunkt, der må suppleres med en konkret vurdering af, om ulemperne i det enkelte tilfælde går ud over det normale.

Som eksempler på typiske ulemper kan nævnes den såkaldte *defigurering* af markarealer (dvs. arealer, som bliver uhensigtsmæssige til dyrkningsformål, hvilket normalt erstattes med halvdelen af arealværdien⁵¹) og *ejendomsindskrænkning* (bygninger og maskiner m.v. bliver som følge af arealafståelsen for store til en rationel drift af restejendommen, hvilket normalt erstattes med en så stor procentdel af deres værdi, som svarer til arealformindskelsen, jf. f.eks. UfR 1968.629 V, KFE 1987.98, KFE 1976.93 og KFE 1999.284). Andre ulemper kan f.eks. være, at driften helt eller delvis må lægges om (jf. den nævnte dom), sml. herved UfR 2001.2076 H, hvor en landbrugsejendom var blevet gennemskåret af et vejanlæg, men hvor den ikke af den grund fandtes uegnet til fortsat kvægdrift), at der må sættes hegn op mod en ny vej, at der mistes indtægter fra råstoffer (jf. f.eks. KFE 1987.83 om mistet grusindvinding og ovenfor afsnit 1.2.2. om tilfælde, hvor en *mulig*, fremtidig indtægt herved mistes).

Et særligt problem er ulemper som følge af *ændrede adgangsforhold*. Som nævnt i afsnit 1.1.2.1. ydes der ikke erstatning herfor, når ejendommen fortsat har »fornøden forbindelse« til det offentlige vejnet, jf. vejlovens § 69 og UfR 1988.629 H (ændret indkørsel til en brugsforening), KFE 1997.137 og KFE 1992.104. Vejlovens regel er imidlertid ikke til hinder for, at der ydes erstatning i tilfælde, hvor ændringen bevirker en forøgelse af afstanden mellem forskellige dele af ejendommen (f.eks. i tilfælde, hvor ejendommen gennemskæres af en jernbane, og hvor ejeren hidtil har benyttet en privat overkørsel som adgangsvej; nedlægges denne, således at ejeren nu skal køre en omvej for at komme til markerne på den anden side af jernbanen, ydes der erstatning herfor, jf. f.eks. KFE 1992.160); se om praksis *bet. 1391* (delbetænkning 2) s. 29 ff og 112 ff. Erstatningen herfor udmåles normalt efter en vist takst sat i forhold til omvejslængden og størrelsen af det »afskårne« areal, jf. f.eks. KFE 1976.93. Derimod ydes der ikke omvejerstatning i tilfælde, hvor foranstaltninger på

51. Jf. dog KFE 2002.271, der nedsatte erstatningen i forhold til dette princip ud fra det synspunkt, at de senere års betydelige prisstigninger på landbrugsjord ikke modsvares af en stigning i de – ekstra – dyrkningsomkostninger, som erstatningen skal kompensere for.

Kap. IV, 1.2.3.2.

det offentlige vejnet forøger afstanden mellem to ejendomme, der blev drevet sammen, jf. UfR 1997.1456 Ø og tilsvarende UfR 2001.1446 H (om et tilfælde, hvor afstanden mellem en hovedlod og en englod blev forøget fra lidt over 3 km til lidt over 5 km).

Som nævnt i afsnit 1.2.2. er forudsætningen for, at der kan gives erstatning for landbrugsmæssige ulemper, at det eksproprierede areal er blevet vurderet – og erstattet – som landbrugsjord og ikke f.eks. som byzoneareal ud fra en forventning om inddragelse heri, jf. UfR 1974.332 H. Tilsvarende gælder, at hvis der f.eks. gives erstatning for driftsomlægning til animalsk produktion, kan der ikke samtidig gives erstatning for defigurering m.v., jf. KFE 1997.130.

1.2.3.2. Servitutpålæg

Som nævnt i afsnit 1.2.1. kan der ved ekspropriation pålægges ejeren rådighedsindskrænkninger, eller der kan erhverves ret for eksproprianten til at udøve en vis råden over ejendommen. Der kan således stiftes *servitutter* ved ekspropriation, som typisk indeholder begge elementer, således at servitутten både er en tilstands- og en rådighedsservitut. Hovedeksemplerne er rørlednings- og kabelservitutter samt servitutter vedrørende fremføring af højspændingsledninger hen over ejendommen, hvor ejerens råden begrænses i en vis zone omkring ledningsanlægget, samtidig med at ledningsejeren får en vis rådighedsadgang, f.eks. til brug for vedligeholdelsesarbejder på anlægget. Et andet eksempel er »højdeservitutter« til sikring af f.eks. indflyvningen omkring lufthavne, hvilket er en ren tilstandsservitut.

Principielt skal også erstatningen for servitutpålæg følge opdelingen ved arealafståelse, således at der dels ydes erstatning for værdinedgangen af det servitutbelagte areal, dels erstatning for de ulemper, som servitутten måtte medføre for den øvrige del af ejendommen. Oftest er disse ulemper imidlertid nogenlunde ensartede for forskellige ejendomme, således at man i praksis i stedet udmåler en samlet erstatning med udgangspunkt i en vis brøkdel (typisk halvdelen) af arealets værdi, opgjort efter de i afsnit 1.2.2. omtalte retningslinjer, jf. KFE 1980. 133 (med omtale af en utrykt VLD) og KFE 1992.117.

Denne »takst« omfatter imidlertid kun de ulemper, der normalt er forbundet med ledningsanlæggets tilstedeværelse. Derudover kan der opstå yderligere tab, f.eks. afgrødetab i forbindelse med anlægsarbejdet (jf. f.eks. UfR 1963.525 H) og værdiforringelse af ejendommen som følge af luftledningers nærhed ved boligen (jf. ne-

Kap. IV,1.2.3.2.

denfor om betydningen af en eventuel sundhedsfare herved). I praksis fastsættes erstatningen ved forlig i henhold til generelle aftaler mellem ledningsejere og landboorganisationer, der indeholder bestemte takster også for sådanne ulemper, se herved KFE 2002.277 om forhøjelse af disse takster. Hvis imidlertid ejeren ikke accepterer en forligsmæssig løsning på grundlag af disse aftaler, binder de ikke eksproprianten under en taksationsproces, jf. KFE 1991.71, UfR 1996.540 H og utrykt ØLD af 15/5 1996. Også for højdeservitutter findes et tilsvarende takstsystem, jf. herved KFE 1989.138 og UfR 1994.553 H (forhøjelse af erstatningen, fordi ejeren måtte fælde en mindre skov og herved mistede værdien af træet samt pådrog sig udgifter til fortsat rydning af arealet).

En særlig ulempe ved placeringen af store anlæg på ejendommen i nærheden af dens bygning(er) er den såkaldte »dominans«, jf. f.eks. KFE 1995.121 (hvor et selskab i henhold til en tidligere deklaration havde ret til bl.a. at opstille en vindmølle på ejendommen; den store vindmølle, der i det flade landskab var placeret 250 m fra huset, ansås for så dominerende, at der blev givet erstatning herfor).

Hvad særligt angår højspændingsledninger har der udsundet sig en debat om sundhedsfaren ved at bo i nærheden af disse. Videnskabelige undersøgelser har vist, at der ikke kan påvises en sådan øget risiko, og at den i hvert fald er meget beskednen. Retspraksis har imidlertid accepteret, at selve debatten herom har været egnet til at mindske efterspørgslen efter sådanne ejendomme og derfor medført en værdinedgang, som skal erstattes, jf. UfR 1995.131 V, UfR 1996.540 H og UfR 1997.105 H.

1.2.3.3. Ulemper fra ekspropriationsanlægget

De ovenfor omtalte tilfældegrupper har vedrørt ulemper i forbindelse med arealafståelsen (eller servitutpålægget) og ved udførelsen af ekspropriationsanlægget. Mere tvivlsomt er, i hvilket omfang – og på hvilket grundlag – erstatning kan kræves for ulemper, der hidrører fra det *færdige anlæg* eller *driften* heraf. Spørgsmålet aktualiserer den i afsnit 1.1.1. omtalte problemstilling, idet sådanne ulemper under alle omstændigheder kan kræves erstattet i det omfang, dette følger af de almindelige *naboretlige* regler. Disse regler opstiller imidlertid særlige betingelser, først og fremmest kravet om overskridelse af en vis tålegrænse, som ikke nødvendigvis gælder, hvis erstatningsgrundlaget er ekspropriationsreglerne – og dermed grundlovens § 73. Hvis man imidlertid heraf udleder, at der gælder en videregående ret til erstatning for disse ulemper i tilfælde, hvor ejendommen har været udsat for et ekspropriativt indgreb til fordel for det pågældende anlæg (f.eks. en arealafståelse eller et servitutpålæg), end i tilfælde, hvor et sådant indgreb ikke foreligger, kan

der opstå en urimelig forskelsbehandling, fordi ulemperne kan være ganske uafhængige af, om et sådant indgreb er foretaget.

I ældre teori søgte man at finde en *begrundelse* for forskelsbehandlingen i den betragtning, at det afståede areal udgjorde et »værn« for (rest)ejendommen mod ulemperne, således at der måtte gives (ekspropriations)erstatning for ulemperne, når dette »værn« blev frataget ejeren.⁵² Hverken retspraksis eller senere teori har accepteret denne betragtning,⁵³ der oftest ville føre til en fuldstændig afskæring af erstatning for ulemper (f.eks. for vejstøj, jf. herom nedenfor). Dette udelukker imidlertid ikke, at der i det enkelte tilfælde kan tages hensyn til, at ejendommen i forbindelse med ekspropriationen *faktisk* mister et sådant værn. Det udelukkes heller ikke af den nedenfor omtalte retspraksis om erstatning for støjulemper, jf. *bet. 1391* (delbetænkning 1) s. 50 f og 59 og som eksempel utrykt TK III 1/2000, kendelse af 3/4 2000, hvor det eksproprierede areal var tilplantet med træer, som ville yde ejendommens bygninger effektiv beskyttelse mod lysindfald m.v. fra trafikken, uden at det var muligt at etablere en tilsvarende beskyttelse på anden måde.

Efter ekspropriationsproceslovens § 20 (og tilsvarende vejlovens § 56) kan der under taksationsprocessen også tages stilling til erstatningskrav i anledning af ekspropriationsanlægget fra personer, der ikke er omfattet af ekspropriationen, hvis kravet anses for egnet til behandling dér. Denne regel er imidlertid rent processuel og tager ikke stilling til det materielretlige spørgsmål.⁵⁴

I de senere år har problemstillingen navnlig foreligget i relation til ulemper i form af *vejstøj*. Hvis der f.eks. sker ekspropriation til anlæg af en ny vej eller til udvidelse af en eksisterende vej, kan den heraf foranledigede (øgede) trafik give støjgener, der nedsætter ejendommens værdi (navnlig hvis der ikke samtidig etableres særlige, støjdæmpende foranstaltninger). Men generne kan naturligvis i lige så høj grad ramme omliggende ejendomme, der tilfældigvis ikke berøres direkte af anlægget i form af arealafståelse (eller servitutpålæg). Alligevel fastsloges det i UfR 1988.547 H, at erstatning herfor i de sidstnævnte tilfælde kun kunne gives, når der forelå »ganske særlige forhold«. Herved blev det således klart markeret, at der var en videregående ret til erstatning i »ekspropriationstilfældene« end i »naboretstilfældene«. Afgørelsen blev mødt med kraftig kritik ud fra det ovenfor nævnte synspunkt om tilfældighederne i denne afgrænsning (som også illustreres af f.eks. UfR 1996.661

52. Jf. f.eks. *P. Meyer*: Erstatningsfastsættelse s. 66 – hvor det i øvrigt anføres (jf. s. 57 ff), at hvis de naboretlige regler kun fører til erstatning i et mere begrænset omfang, så er det naboretens problem og ikke ekspropriationsrettens.

53. Jf. *W. E. von Eyben* i *Miljøret* 4 s. 87 f og *O. Friis Jensen* i *Miljørettens grundbog* s. 174 f.

54. Jf. *bet. 330* s. 41 ff og s. 72 f; se også *O. Friis Jensen*: Taksationsproces (1975) s. 72 ff.

Kap. IV,1.2.3.3.

H). I UfR 1998.691 H erkendte højesteret, at sontringen kunne give anledning til »samlede og principielle overvejelser« (hvilket dog krævede mere end en enkelt sag), og herefter har højesteret i UfR 1999.353 H, 361 H og 598 H⁵⁵ *opgivet sontringen til fordel for en ensartet, konkret vurdering af, om ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed måtte påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet.*⁵⁶

Ved denne konkrete vurdering tages der hensyn til forhold som støjniveauet og trafikintensiteten, bygningernes afstand til vejanlægget og ejendommens beliggenhed og karakter – men altså *ikke* til, om ejendommen har afstået areal til vejanlægget (hvilket den ikke gjorde i UfR 1999.353 H). Ud fra disse kriterier blev der tilkendt erstatning for den skønnede værdiforringelse af ejendommene i de to førstnævnte afgørelser (*hvor* de lå i landlige omgivelser, dog kun få km fra større byer, *hvor* det drejede sig om motorvejsanlæg med en afstand på henholdsvis 86 og 43 m fra beboelsesbygningen, *hvor* trafikmængden pr. døgn i gennemsnit var henholdsvis ca. 24.000 biler og ca. 3.700 biler (hvoraf en væsentlig del dog var tung trafik), og *hvor* støjniveauet var over 60 dB). I den sidstnævnte afgørelse blev der derimod ikke tilkendt erstatning, idet ejendommen lå centralt i en større by tæt på hovedfærdselsårer og trafikknudepunkter.

Af senere afgørelser, som har anset tålegrænsen for at være overskredet, se VLD af 7/1 2000 (B-0419-97 – en 10-dobling af trafikken i forhold til den, der havde været på den hidtidige kommunevej), VLD af 22/2 2001 (B-1966-98 – en tilsvarende betydelig stigning af trafikken), KFE 2001.225 (trods større afstand til motorvejen – 225 m – var generne betydelige for en ejendom, der i øvrigt lå i fredelige omgivelser) og UfR 2002.1 H (hvor ekproprianten erkendte, at tålegrænsen var overskredet – hvilket kan undre henset til den beskedne stigning i støjniveau).

Højesteret udtalte ikke direkte, om den erstatning, der i givet fald tilkendes, grundes på ekspropriationsreglerne (grundlovens § 73) eller på andre – dvs. naboretlige – regler. Som nævnt i afsnit 1.1.1. har dette spørgsmål også kun teoretisk interesse.⁵⁷ Det ligger imidlertid nu fast, at

55. Dommene er kommenteret af *L. Pagter Kristensen* i UfR 2000 B s. 403-413.

56. Se herved *bet. 1391* (delbetænkning 1), der som følge af denne udvikling ikke foreslår lovgivning om spørgsmålet.

57. Der kan dog tænkes relationer, hvor det er nødvendigt at trække en grænse; et eksempel herpå er reglerne om forældelse af erstatningskrav, idet forældelseslovens § 1, stk. 1, nr. 5, ikke gælder for krav om ekspropriationserstatning, jf. UfR 1972.554 H. Dommen tager kun udtrykkeligt stilling til krav om erstatning for arealafståelse, men ikke til krav om erstatning for ulemper i forbindelse hermed, sml. VLD af 22/5 2000 (B-0594-98), hvor forældelsesloven fandtes anvendelig på et krav om erstatning for ulemper i et tilfælde, hvor der *ikke* var sket ekspropriation. Det uafklarede spørgsmål er herefter, hvad der gælder for krav om erstatning for ulemper i tilfælde, hvor der *er* sket ekspropriation, jf. *Bo von Eyben: Forældelse I* (2003) s. 232 ff.

der generelt opereres med en vis *tålegrænse*, og at der – ligeledes som i naboretten – *kun ydes erstatning for de ulemper, der ligger ud over denne grænse*. Hvis man antog, at erstatning for sådanne ulemper var grundlovssikret i ekspropriationstilfældene,⁵⁸ og at man af grundlovens § 73 kunne udlede, at erstatningen i så fald skulle ydes for *alle* ulemperne, måtte man konkludere, at dommene for så vidt var grundlovsstridige. Højesteret gjorde det imidlertid klart, at den ikke delte denne antagelse ved en tilføjelse om, at den hermed gennemførte ligestilling mellem ekspropriations- og ikke-ekspropriationstilfældene ikke fandtes at være i strid med § 73.⁵⁹

I tidligere praksis blev der taget et vist hensyn til, om den konkrete ejer *ved købet af ejendommen* havde kunnet påregne det pågældende trafik anlæg, jf. UfR 1993.685 H – undertiden suppleret med en henvisning til, at ejeren i så fald måtte antages at være »kompenseret« herfor i kraft af en lavere købesum for ejendommen end ellers, jf. KFE 1996.185. Det er imidlertid næppe korrekt at tage hensyn hertil, og det nævnes da heller ikke i de senere domme.⁶⁰ Når der ikke tages hensyn til den *værdistigning*, som anlægget forventes at medføre for ejendommen, jf. afsnit 1.2.2., må det samme gælde for en forventet *værdinedgang*. Det må da være *sælgerens* opgave at sikre sig imod, at køberen får »dobbelt compensation«, f.eks. ved vilkår i skødet om, hvem en eventuel erstatning skal tilfalde.⁶¹

Også andre ulemper fra et ekspropriationsanlæg end vejstøj kan ramme ejendomme uafhængigt af, om de har afstået areal til det (eller fået pålagt en servitut). Spørgsmålet er derfor, om udviklingen i retspraksis vedrørende vejstøj har betydning også for andre ulemper. De nævnte højesteretsdomme har kun direkte taget stilling til vurderingen af vejstøjgener. Det har ikke været afklaret, om kravet i UfR 1988.547 H om, at der i ikke-ekspropriationstilfældene kun blev ydet erstatning, når der forelå »ganske særlige forhold«, også gjaldt for andre ulemper, jf. f.eks. KFE 1992.138 (der afviste dette i relation til gener i form af indblik). I FED 1998.57 V og UfR 1998.1515 H (begge vedrørende *højspændingsledninger*, hvortil der *ikke* var sket ekspropriation) anvendtes kriteriet »ganske særlige forhold« (som fandtes at foreligge), og i den

58. Jf. herved *A. Ross*: Statsforfatningsret s. 678 f; modsat *H. Zahle*: Forfatningsret 3 s. 210.

59. Jf. *L. Pagter Kristensen* i UfR 2000 B s. 408 f.

60. I UfR 1999.361 H blev et anbringende herom frafaldet.

61. Jf. *bet. 1391* (delbetænkning 1) s. 53 f.

Kap. IV,1.2.3.3.

sidstnævnte dom blev der endvidere ikke taget hensyn til et anbringende om, at erstatning kun kunne ydes i det omfang, ulemperne oversteg den naboretlige tålegrænse. Disse afgørelser kan næppe opretholdes efter de senere højesteretsdomme om vejstøj.⁶² En sondring mellem ekspropriations- og ikke-ekspropriationstilfældene vil her kunne medføre de samme tilfældigheder, jf. f.eks. UfR 1996.540 H (hvor det servitutbelagte areal for den ene ejendoms vedkommende kun udgjorde 5 m²). Det samme gælder ulemper som følge af *dominans*, jf. KFE 1995.121 (omtalt i afsnit 1.2.3.2.; erstatning blev ikke tilkendt for dominans fra vindmøller på naboejendommen), KFE 1997.156 (erstatning tilkendt for en 7 m høj afskærmningsjordvold under henvisning til, at der her forelå »ganske særlige forhold«) og UfR 1994.117 V (servitutpålæg vedrørende en 300 m høj TV-mast; ikke henvisning til »ganske særlige forhold«).

I begge tilfældegrupper synes løsningen nu at måtte bero på en konkret vurdering – uafhængigt af, om der er sket ekspropriation – af ulempernes omfang set i forhold til en vis tålegrænse (hvor anlæggets *nærhed* til beboelsesbygninger bliver den væsentligste faktor), og således at erstatning kun ydes for ulemper, der overstiger denne grænse. For så vidt bygger vurderingen på naboretlige principper, jf. f.eks. FED 2001.2370 V – ligesom f.eks. vurderingen af kundeafskæring under anlægsarbejde, jf. afsnit 1.1.1. om UfR 1976.86 H og (tilsvarende) KFE 1996.144.

1.2.4. Ekspropriation af begrænsede rettigheder

Som nævnt i afsnit 1.2.1. giver en ekspropriationshjemmel også mulighed for at rette ekspropriationen *særskilt* mod begrænsede rettigheder over en ejendom (i form af erhvervelse, ophævelse eller begrænsning af dem). En ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret medfører desuden bortfald af alle begrænsede rettigheder over det eksproprierede, jf. nedenfor afsnit 1.3. Uanset om der er tale om en »selvstændig« eller »accessorisk« ekspropriation af begrænsede rettigheder, er rettighedshaveren beskyttet af grundlovens § 73 (jf. afsnit 1.1.1.) og har dermed også krav på fuldstændig erstatning for det tab, som indgrebet i den begrænsede ret medfører for denne. Rettighedsindehaveren har således altid et *selvstændigt krav på erstatning* – ikke blot et krav, der er afledt af ejerens.

For *panthavere* (og indehavere af andre sikkerhedsrettigheder) fører

62. Jf ovenfor kap. III, 3.2.2. og *Grundlovscommentar* s. 388 f. Noget andet er, at det i disse tilfælde kan være vanskeligt at udsondre den del af ulemperne, som overstiger tålegrænsen, jf. *L. Pagter Kristensen* i UfR 2000 B s. 412 f.

tabsvurderingen imidlertid til, at erstatning kun kan gives inden for rammerne af den erstatning, som ejeren skulle have haft for en ubehæftet ejendom. Hvis ejendommen var overbehæftet, medfører panterrettens bortfald ved ekspropriation jo intet tab for panthaveren.

Jf. f.eks. KFE 1993.135, hvor ejendommens værdi blev fastsat til 1,15 mio.kr., mens den var behæftet op til knap 1,5 mio.kr.; denne forskel, der skyldtes faldende ejendomspriser i perioden frem til ekspropriationstidspunktet, kunne der ikke tages hensyn til, da følgen heraf var, at panthaveren inden ekspropriationen ikke havde fuld sikkerhed.

Efter ekspropriationsproceslovens § 23 (og vejlovens § 64) skal der træffes bestemmelse om erstatningens fordeling mellem rettighedshaverne; i forbindelse hermed er prioritetsordenen afgørende for panthavernes vedkommende.⁶³ Kun hvis ekspropriationen er så begrænset, at den ikke medfører nogen fare for pantesikkerheden, kan erstatningen uden panthavernes samtykke betales til ejeren, jf. herved UfR 1985.239 V.

For *andre rettigheder* kan summen af ejerens og den pågældende rettig-hedsindehavers tab derimod meget vel overstige ejendommens værdi. Således kan navnlig værdien af en *servitut* for den servitutberettigede overstige den værdiforringelse, som servitutbyrden medførte for den tjenende ejendom.⁶⁴ Værdien kan dog også være mindre (eller ligefrem 0 som f.eks. i KFE 1998.300 om en forkøbsret). For *brugsrettigheder* skal der ligeledes fastsættes en særskilt erstatning for det tab, som brugsrettens bortfald medfører. Særlig betydning har dette ved *erhvervslejemål*, hvor erstatning kan ydes bl.a. for tab af goodwill (hvis virksomheden ikke kan genetableres i nærheden), flytteomkostninger, (midlertidigt) driftstab m.v., jf. UfR 1968.362 Ø, KFE 1995.236 og KFE 1999.280. Ved tabsvurderingen må der tages hensyn til, hvilken beskyttelse lejereren havde mod opsigelse – ikke blot i henhold til lejekontrakten, jf. f.eks. KFE 2001.246 (uopsigelighedsperioden indgik i fastsættelsen af erstatning for tab af goodwill), men også i henhold til lejelovgivningens beskyttelsesregler, jf. UfR 1961.337 H.

Mere tvivlsomt er, om der tillige kan tages hensyn til en »faktisk« forventning om, at ejeren ikke ville benytte sig af en mulig opsigelsesadgang. Teori og nyere praksis

63. Ved delekspropriation, hvor panterrettighederne selvsagt ikke bortfalder, medfører udbetalingen af erstatningen til en forpanthaver ikke, at der opstår ejerpanthaver, jf. *Pant* s. 80 f og 235.

64. Jf. *bet.* 330 s. 38 og *W. E. von Eyben i Miljøret 4* s. 115.

Kap. IV,1.2.4.

tenderer mod en benægtende besvarelse.⁶⁵ Inden for lejelovens område findes en særregel om en (begrænset) godtgørelse til lejer, jf. § 85 d, og uden for denne lovs område er den restriktive praksis blevet kritiseret.⁶⁶

1.3. Retsvirkningerne af ekspropriation⁶⁷

Ved ekspropriationsforretningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 15, stiftes den ret for eksproprianten, som ekspropriationen omfatter (ejendomsret, servitutret m.v.). Fra samme tidspunkt forrentes ekspropriationserstatningen som hovedregel, jf. lovens § 22. Ligesom andre rettigheder over fast ejendom skal den ved ekspropriation stiftede ret tinglyses efter TL § 1, for at eksproprianten skal være sikret mod ekstinktion til fordel for kreditorer og godtroende aftaleerhververe.⁶⁸ Ekstinktion indebærer, at ekspropriantens ret bortfalder (i det omfang retten kolliderer med vedkommende tredjemands ret). Der må således i givet fald gennemføres en ny ekspropriation, der også vil ramme de i mellemtiden tilkommende rettigheder, jf. nedenfor, men disse vil selvsagt have ret til (andel i) den ekspropriationserstatning, der herefter skal fastsættes.

Eksproprianten kan derimod ikke selv ekstingvere utinglyste rettigheder over ejendommen, da eksproprianten ikke er aftaleerhverver.⁶⁹ Utinglyste rettigheder skal således erstattes på lige fod med tinglyste. Tinglysning af en ret kan dog naturligvis ikke gardere den mod at blive omfattet af ekspropriationen. Som nævnt ovenfor medfører ekspropriation til *erhvervelse af ejendomsret bortfald af alle rettigheder over det eksproprierede areal* (medmindre andet bestemmes), og en ved ekspropriation stiftet *servitut får prioritet forud for alle ældre rettighedshavere*, jf. ekspropriationsproceslovens § 25. Derimod skal eksproprianten ligesom alle andre respektere offentligretlige rådighedsbegrænsninger, og disse gælder selvsagt også for gennemførelsen af ekspropriationsanlægget (f.eks. pligten til at tilvejebringe en lokalplan ved større bygge- og anlægsarbejder), hvis de ikke er fraveget i vedkommende anlægslov. Reglen om rettigheders bortfald forudsætter, at ekspropriantens ret er stiftet ved et ekspropriativt indgreb – hvormed må sidestilles en over-

65. Jf. herved *W. E. von Eyben* i *Miljøret* 4 s. 112 f og *O. Friis Jensen* i *Miljørettens grundbog* s. 171 f samt KFE 1992.132 og KFE 1996.144.

66. Jf. *P. Mortensen*: *Landbrugsforpagtning* (1999) s. 467 ff og samme i T:BB 2001 s. 163-171.

67. Jf. i øvrigt herom *O. Friis Jensen* i *Miljøret* 4 s. 143 ff og i J 1971 s. 1-24.

68. Jf. *P. Mortensen*: *Tinglysning* s. 76 og 184 f.

69. Jf. *ibid.* s. 278 og 306.

tagelse af ejendommen på ejerens begæring, jf. afsnit 1.1.2.2. Den gælder således ikke i tilfælde, hvor erhvervelsen sker ved aftale med ejeren, uanset om denne indgås under »trussel« om ekspropriation. Erhververen må derfor da respektere (tinglyste) begrænsede rettigheder over ejendommen; hvis dette kommer i konflikt med formålet med erhvervelsen, må der gennemføres selvstændig ekspropriation af disse rettigheder eller indgås særskilte aftaler med disse rettighedshavere.

1.4. Opgaveeksempler

Eksempel (1):

En kommune vedtog en lokalplan, hvorefter et 60 ha stort kystnært område blev udlagt til rekreative formål, herunder anlæg af en golfbane. Ifølge lokalplanen skulle golfbanen anlægges i overensstemmelse med en projektskitse, der var vedhæftet lokalplanen. En del af det udlagte areal udgjordes af en landbrugsejendom på godt 2 ha. Ifølge projektskitzen skulle 2 af golfbanens 18 huller anlægges på dette areal. Ejendommen var beliggende i landzone umiddelbart op ad et sommerhusområde og kyststrækningen. Kommunen forhandlede med ejeren af ejendommen om køb af den, men man kunne ikke blive enige om prisen, da arealet ifølge kommunens opfattelse kun havde en sædvanlig værdi som almindelig landbrugsjord (4 kr. pr. m²), mens ejeren mente, at værdien var langt højere som følge af den nære beliggenhed i forhold til sommerhusområdet. Kommunen besluttede herefter at ekspropriere ejendommen i dens helhed, idet det ikke ville være muligt at anlægge en 18-hullers golfbane uden medtagelse af dette areal. Efter ekspropriationen skulle arealet overdrages til et privat selskab, der skulle stå for anlæg og drift af golfbanen. Ifølge aftalen mellem kommunen og selskabet skulle anlægsarbejdet gå i gang, så snart arealerne var klar hertil, og arbejdet skulle færdiggøres inden for et års tid.

Ejeren protesterede mod ekspropriationen og påstod sig i øvrigt tilkendt erstatning for ejendommen i overensstemmelse med, hvad han havde anført overfor kommunen.

Spørgsmål:

- (1) Er ekspropriationen lovlig?
- (2) Efter hvilke principper skal erstatningen fastsættes?

Svar:

Ad (1): Da ejeren af ejendommen tilpligtes at afstå denne, er der ingen tvivl om, at indgrebet er ekspropriativt. Efter grundlovens § 73 kræves derfor, at der er lovhjemmel for indgrebet, at det er påkrævet af hensyn til almenvellet, og at der ydes fuldstændig erstatning.

For så vidt angår kravet om lovhjemmel må denne findes i planlovens § 47, hvorefter en kommune bl.a. kan foretage ekspropriation, når denne vil være af væsentlig betydning for at virkeliggøre en lokalplan. Da kommunen har vedtaget en lokalplan om bl.a. anlæg af golfbane på et areal, som den pågældende ejendom ligger indenfor, er den fornødne hjemmel til stede. Lokalplanens bestemmelse om arealets

Kap. IV,1.4.

udlægning til rekreative formål, herunder anlæg af golfbane, er en angivelse af områdets anvendelse, som gyldigt kan foretages i en lokalplan efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2. Lokalplanens gyldighed forudsætter derudover, at denne angivelse af formålet ikke strider mod de rammer herfor, som måtte være fastlagt i en kommuneplan, jf. planlovens § 13, stk. 1, sammenholdt med § 11, stk. 5 (nr. 6). Det projekt, som lokalplanen danner grundlag for, skal desuden være i overensstemmelse med lovgivningen i øvrigt. Oplysningen om, at de pågældende areal ligger umiddelbart op ad kyststrækningen, kan således tænkes at indebære, at en del af arealet ligger inden for strandbeskyttelseslinier, hvor ændring af tilstanden ikke er tilladt, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1.

Betingelsen om, at ekspropriationsformålet skal være påkrævet af hensynet til almenvellet, indebærer ikke, at der er mulighed for at tilsidesætte ekspropriationen ud fra det synspunkt, at f.eks. anlæg af en golfbane ikke opfylder denne betingelse. Kommunens skøn over, hvad arealet bør bruges til, og om hvorvidt en del af det rekreative formål skal opfyldes med netop en golfbane, er reelt ikke genstand for domstolsefterprøvelse og er således for så vidt afgjort i og med lokalplanens gennemførelse. Eventuelle indsigelser mod projektet kan (kun) fremsættes i forbindelse med den almindelige procedure for behandling af forslag til lokalplaner. Det afgørende er alene, at ekspropriationen er nødvendig for at realisere formålet med lokalplanen. Det er derfor uden betydning, om anlæg og drift af golfbanen skal varetages af kommunen selv eller af et (privat) selskab. Da lokalplanen endvidere indeholder en skitse til golfanlæggets omfang og placering, er der heller ikke mulighed for f.eks. at anfægte ekspropriationen med en henvisning til, at kommunen kunne have nøjes med at anlægge en 16-hullers golfbane. Derimod ville ekspropriationen ikke være nødvendig, hvis ejeren af ejendommen selv var parat til at realisere lokalplansformålet, men dels fremgår det, at ejeren ikke havde planer i så henseende, dels omfattede hans ejendom kun en mindre del af det samlede areal, hvorpå golfbanen skulle anlægges.

Endelig fremgår det af kommunens aftale med det selskab, der skal stå for anlæg af golfbanen, at realisering af lokalplansformålet er tilstrækkeligt aktuelt.

Der er således ikke grundlag for at anfægte ekspropriationens lovlighed.

Ad (2): Erstatningen for ejendommen skal fastsætte således, at den fuldt ud dækker dens værdi. Spørgsmålet er, om ejendommen her skal vurderes efter de priser, der gælder for almindelig landbrugsjord, eller om der skal tages hensyn til den højere værdi, som gælder, dersom den kunne sælges til sommerhusformål.

Det fremgår, at ejendommen var beliggende i landzone. Det følger heraf, at der ikke (uden tilladelse) kan foretages udstykning og opføres ny bebyggelse på arealet, jf. planlovens § 35, stk. 1. Udgangspunktet er herefter, at arealet ikke kunne påregnes at have andre anvendelsesmuligheder end de aktuelle til landbrugsformål. Overflytning af området fra landzone til sommerhusområde ville kræve en lokalplan herom, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 1. Dette er ikke sket og kunne heller ikke være sket, når lokalplanen – som nævnt ovenfor – forudsættes at være i overensstemmelse med kommuneplanen. Ejeren kunne på denne baggrund ej heller have haft nogen forventning om en fremtidig, ændret anvendelse af arealet.

Erstatningen for ejendommen må derfor fastsættes efter dens værdi som almin-

delig landbrugsjord. Lægges det til grund, at den sædvanlige pris herfor i området var den af kommunen tilbudte (på 4 kr. pr. m²), skal dette beløb således lægges til grund for erstatningsberegningen. Ejeren vil desuden have krav på erstatning for udgifter til flytning m.v.

Eksempel (2):

Til sikring af muligheden for udvidelse af en vej lagde en kommune som vejbestyrelsesmyndighed byggelinier på en ca. 6 km lang strækning, der bl.a. gik gennem en landsby. Byggelinien omfattede derved en ejendom i udkanten af landsbyen, der blev drevet som minkfarm. Denne ejendom var beliggende i byzone, men med henblik på en mulig opførelse af minkbure havde ejeren tillige opkøbt naboejendommen, som var beliggende i landzone, og som aktuelt bestod af ubebygget agerjord. Også denne ejendom blev opfattet af byggelinien.

Byzoneområdet var ifølge en lokalplan udlagt til boligbebyggelse med nærmere angivne krav til ejendommenes størrelse, bebyggelsesgrad m.v. Da udbygningen af landsbyen efterhånden havde bragt boligbebyggelsen tæt på minkfarmen, var ejeren af denne blevet påbudt forskellige foranstaltninger af miljømæssige grunde for at mindske generne fra minkfarmen, herunder krav om opførelse af frysehuse og fluesikre rum på ejendommen. Ejeren havde derfor forhandlet med kommunen om tilladelse til byggeri på ejendommen til opfyldelse af disse krav, men under henvisning til lokalplanen for området havde kommunens indstilling hertil været negativ. Ejeren havde derfor overvejet, om minkfarmen i stedet skulle flyttes til en mere egnet beliggenhed, idet han ved salg mente at have haft mulighed for udstykning af den til 8 parcelhusgrunde i overensstemmelse med lokalplanen. Da disse ejendomme alle skulle have haft beliggenhed ud mod vejen, gjorde byggeliniepålægget det imidlertid umuligt at realisere denne plan.

Spørgsmål:

- (1) Kan ejeren forlange, at kommunen skal overtage ejendommene?
- (2) Hvad kan ejeren i så fald kræve erstatning for?

Svar:

Ad (1): Pålæg af byggelinier er som udgangspunkt ikke et ekspropriativt indgreb, da det rammer generelt og normalt ikke medfører væsentlige begrænsninger i adgangen til at råde over ejendommen, men alene en vis begrænsning i adgangen til at opføre bebyggelse på det areal, som ligger foran byggelinien, jf. lov om offentlige veje § 35, stk. 1 og 3.

Hvis imidlertid byggeliniepålægget i det enkelte tilfælde rammer en ejendom særligt intenst, kan ejeren efter vejlovens § 38 i visse tilfælde kræve, at det pågældende areal overtages af vejbestyrelsesmyndigheden (her kommunen). Det afgørende er, om byggeliniepålægget afskærer en udnyttelse af arealet, som er økonomisk rimelig og forsvarlig under hensyn til dets beliggenhed og beskaffenhed. Endvidere kan ejeren kræve hele ejendommen overtaget, hvis den resterende del af ejendommen ikke ville kunne udnyttes på en rimelig måde.

I dette tilfælde medfører byggeliniepålægget ikke i sig selv, at ejeren afskæres fra at udnytte ejendommen som hidtil. Ejerenes problemer med at opfylde de miljømæs-

Kap. IV,1.4.

sige krav til driften af minkfarmen skyldes dernæst ikke byggeliniepålægget, men den i forvejen eksisterende lokalplan, som begrænsede mulighederne for yderligere erhvervsmæssig bebyggelse på ejendommen. Disse forhold bevirkede imidlertid, at en økonomisk rimelig og forsvarlig udnyttelse af ejendommen netop ville være at flytte minkfarmen og sælge ejendommen til brug for boligbyggeri ved udstykning af den i overensstemmelse med lokalplanen. Da byggeliniepålægget indebærer, at en plan herom ikke kan realiseres, afskærer det herved – indirekte – en økonomisk rimelig og forsvarlig udnyttelse, hvorfor betingelserne for at kræve (hele) ejendommen overtaget må anses for at være opfyldt. Det er da ikke nogen betingelse, at der forelå nærmere konkrete planer herom fra ejerens side. Det afgørende er, at muligheden for denne udnyttelse er blevet udelukket.

For så vidt angår naboejendommen gælder derimod, at ejeren ikke havde haft nogen udsigt til at kunne opføre bebyggelse i form af minkbure (eller andet), da denne ejendom var beliggende i landzone. Selv om man måtte anse et sådant byggeri for at være driftsmæssigt nødvendigt, er der ikke tale om landbrugsdrift m.v., og undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, gælder derfor ikke. Byggeliniepålægget har derfor ikke haft nogen betydning for mulighederne for udnyttelse af denne ejendom, hvorfor ejeren ikke kan kræve den overtaget.

Ad (2): Erstatningen for den ejendom, der kan kræves overtaget, skal fastsættes efter de almindelige regler om ekspropriationserstatning. Erstatningen skal derfor svare til ejendommens værdi i handel og vandel. Da der som nævnt var mulighed for at sælge ejendommen med henblik på udstykning og boligbebyggelse, er det afgørende den pris, der kunne værre opnået ved et sådant salg. Ejeren kan derimod ikke kræve erstatning for udgifterne til flytning af minkfarmen og eventuelt driftstab i flytteperioden, da han under alle omstændigheder ved realisering af flytteplanen skulle have afholdt disse omkostninger selv og måttet tåle et sådant driftstab.

Eksempel (3):

I henhold til en lov om udbygning af en S-togsstrækning med et ekstra spor blev der på begæring af Banestyrelsen foretaget ekspropriation af en del af en ejendom, som bestod af et ubebygget areal, der ikke var opdyrket eller byggemodnet. Ejendommen var beliggende i landzone, men grænsede op til et erhvervsområde. I vedkommende kommuneplan var det anført, at dette erhvervsområde forudsattes udvidet i planperioden, således at bl.a. det areal, som ejendommen udgjorde, var udlagt til erhvervsområde og byvækst på kort sigt. Ifølge kommuneplanen skulle denne byudvikling ses i sammenhæng med den forbedring af togbetjeningen, som ville opnås, når S-togsstrækningen blev gjort dobbeltsporet, og endvidere med det forhold, at der ville blive etableret en ny S-togsstation ved det eksisterende erhvervsområde.

Ejeren gjorde under ekspropriationssagen gældende, at der ved fastsættelsen af erstatningen for det afståede areal måtte tages hensyn til den merværdi, som kunne henføres til mulighederne for at sælge ejendommen til erhvervsmæssige formål.

Spørgsmål: Hvilke forhold skal der tages hensyn til ved erstatningsfastsættelsen?

Svar:

En realisering af kommuneplanens udlæg af (bl.a.) ejendommen til erhvervsformål

er ikke umiddelbart mulig. Det forudsætter nemlig, at der udarbejdes en lokalplan for området, der overfører arealet fra landzone til byzone, jf. planlovens § 34, stk. 2, og § 15, stk. 2, nr. 1. Principielt har kommunen pligt til at virke for gennemførelse af kommuneplanen, jf. planlovens § 12, men heri ligger ikke, at kommunen under alle omstændigheder har pligt til at udarbejde en lokalplan inden for en bestemt tidshorisont. Ejerens påstand om en erstatningsudmåling, der afspejler ejendommens værdi ved salg til erhvervsformål, er således ikke udtryk for en aktuel værdi, men højst en »forventningsværdi«, der bygger på en forudsætning om, at kommunen ved hjælp af en lokalplan vil opfylde kommuneplanens formålsangivelse vedrørende arealet. Den omstændighed, at en sådan værdi forudsætter ændring af arealets zonestatus, udelukker ikke, at der kan tages hensyn hertil, hvis der i øvrigt er en så realistisk udsigt hertil inden for en vis, kortere årrække, at forventningen herom vil afspejle sig i den pris, en køber af ejendommen ville være villig til at betale. Der må derfor i vurderingen heraf inddrages kommunens holdning til spørgsmålet, herunder særligt om kommunen er i gang med eller forventer at iværksættes arbejdet med udarbejdelse af forslag til en lokalplan.

Antages det herefter, at der knyttede sig en vis forventningsværdi til ejendommen, er spørgsmålet dernæst, om denne kan siges at skyldes selve det anlægsprojekt, som er formålet med ekspropriationen. I så fald er der mulighed for, at der alligevel må ses bort fra forventningsværdien, jf. nærmere nedenfor. Det må derfor vurderes, om det er selve baneudvidelsen og stationsnærheden, som betinger erhvervsudviklingsmulighederne i området, eller om den planlagte byudvikling under alle omstændigheder ville give ejendomme i området en merværdi. I dette tilfælde er der tale om et samspil, der vanskeliggør en sådan vurdering. Der kan herved bl.a. tages hensyn til sandsynligheden for, at en forbedret togbetjening overhovedet kan antages at have betydning for ansatte, kunder m.v. i de erhvervsmæssige virksomheder, som kunne tænkes etableret.

Selv om det antages, at anlægsprojektet har en sådan betydning for forventningsværdien, at der af den grund principielt måtte ses bort fra den, er spørgsmålet dernæst, om der alligevel ikke skal foretages fradrag herfor, fordi der er tale om en »generel« fordel, som også kommer andre ejendomme i området til gode. Det er utvivlsomt, at »specifikke« fordele for den berørte restejendom skal fradrages, men der skal derimod næppe i almindelighed foretages fradrag for »generelle« fordele. Det kan anføres, at der i vejlovens § 51, stk. 2, kan indlægges en hjemmel for fradrag også for generelle fordele, idet bestemmelsen ellers ville være overflødig, og at en sådan lovhjemmel næppe kan anses for at være i strid med grundlovens § 73, hvis princip om fuldstændig erstatning ikke udelukker lovgivningsmæssig regulering af detailspørgsmål. I dette tilfælde er hjemlen til ekspropriationen imidlertid ikke vejloven, og bestemmelsen er derfor i hvert fald ikke direkte anvendelig. Den – mulige – fordel, som måtte kunne henføres til anlægsprojektet, må i dette tilfælde anses for at være *så* generel, at der næppe er grundlag for at bringe den til fradrag ved erstatningsudmålingen.

Derimod er det klart, at der ved salg til erhvervsformål ville opstå udgifter til byggeomdning af arealet, som derfor reducerer værdien, ligesom der ved overførsel af arealet til byzone skulle betales frigørelsesafgift af den hermed forbundne værdistigning. Disse forhold skal der derfor tages hensyn til ved erstatningsudmålingen.

Kap. IV,1.4.

Eksempel (4):

I forbindelse med udgravninger til Metro'en i København blev en vejstrækning spærret af, og der blev etableret en arbejdsplads på arealet, der gik næsten helt ind til bygningsfacaderne. Arbejdspladsen blev spærret af med plankeværk, og mellem disse og bygningsfacaderne blev der etableret en smal adgangspassage for beboere m.v. Arbejdet blev påbegyndt i begyndelsen af 1998 og påregnedes at være afsluttet ca. 2 år efter. Det blev dog væsentligt forsinket, især fordi det viste sig, at der opstod revner i fundamenterne på ejendomme i nærheden som følge af grundvandssænkning forårsaget af borearbejdet. Arbejdet kunne derfor først forventes afsluttet i efteråret 2002.

Ejeren af en forretning på den berørte vejstrækning krævede erstatning af anlægsmyndigheden (Ørestadsselskabet), idet han henviste til, at de forringede adgangsforhold til forretningen havde bevirket, at den havde mistet ca. halvdelen af sin normale omsætning. Da forretningen ikke forhandlede dagligvarer, hidrørte hovedparten af omsætningen ikke fra de lokale beboeres indkøb, og forretningen var derfor i særlig grad afhængig af at være »synlig« i gadebilledet og af, at der var parkeringsmuligheder tæt ved forretningen. Han gjorde desuden gældende, at der også måtte påregnes et omsætningstab efter afslutningen af Metro-byggeriet, idet kommunen havde besluttet, at der i forbindelse med retableringen af vejstrækningen skulle foretages en omlægning af vejen med etablering af cykelstier, midterrabat m.v., hvilket ville bevirke, at parkeringsmulighederne ud for og i øvrigt i nærheden af forretningen ville forsvinde.

Spørgsmål: Kan ejeren af forretningen kræve erstatning for det midlertidige og/eller det varige omsætningstab?

Svar:

Der er ikke foretaget noget ekspropriativt indgreb mod selve forretningen, men spørgsmålet er i første række, om ændringerne i adgangsforholdene til forretningen er af en sådan karakter, at det udløser krav på ekspropriationserstatning. Spørgsmålet er delvis reguleret i vejlovens § 69, hvorefter der er ret til erstatning, hvis ejendommen ikke har fornøden forbindelse til offentlig vej. Reglen omfatter, jf. stk. 1, kun direkte tilfælde, hvor forbindelsen hindres af vejmyndighedens anlæg af nye veje eller ombygning af eksisterende veje, men den er udtryk for et almindeligt princip, der derfor også gælder i tilfælde, hvor hindringen beror på andre vejforanstaltninger, og hvor anlægget udføres af andre myndigheder.

Det fremgår, at den omhandlede forretning også i anlægsperioden havde forbindelse til offentlig vej. Ejeren har ikke noget krav på, at denne forbindelse bevares uændret. Udgangspunktet er derfor, at der ikke kan kræves erstatning, blot fordi adgangsforholdene er blevet forringet og gjort mere besværlige end hidtil. Det fremgår af vejlovens § 69, stk. 2, 2. pkt., at der ved vurderingen af, om der er fornøden forbindelse, ikke skal tages hensyn til, at ejendommen får en mere afsides beliggenhed i forhold til offentlig vej m.v. eller helt eller delvis afskæres fra sin hidtidige kundekreds. En sådan regel kan ganske vist ikke begrænse retten til erstatning efter grundlovens § 73, men den er udtryk for det almindelige princip, at der er tale om en »faktisk beliggenhedsfordel« og ikke en retsbeskyttet interesse, der ved indgreb i den

udløser krav på erstatning. Det samme gælder i relation til parkeringspladser. Ejeren har intet krav på, at parkeringspladser opretholdes uændret og må derfor uden ret til erstatning tåle vejmyndighedens almindelige ret til at disponere over vejarealet. Selv om ændringer i vejindretningen eller omlægning af vejen måtte medføre, at forretningen permanent måtte miste hele sit kundeunderlag, kan der således ikke kræves erstatning herfor på ekspropriationsretligt grundlag.

Dette udelukker imidlertid ikke, at der kan kræves erstatning på andet grundlag for de midlertidige gener, som er forbundet med anlægsarbejdet. Forskellen fra de ovenfor nævnte varige foranstaltninger er, at forretningsindehaveren ikke har samme anledning til at overveje flytning eller omlægning af virksomheden, når det – principielt – kan påregnes, at forholdene normaliseres efter anlægsarbejdets afslutning. Retspraksis, jf. navnlig UfR 1976.86 H, har anerkendt, at der efter omstændighederne kan ydes erstatning for midlertidig omsætningsnedgang i forbindelse med vejarbejder m.v. Vurderingen heraf bygger på naboretlige principper, for så vidt som der opstilles en vis »tålegrænse«, således at der ikke kan ydes erstatning for ulemper, der ligger inden for rammerne af, hvad man i almindelighed kan forvente i forbindelse med vejarbejder m.v. det pågældende sted. I UfR 1976.86 H blev det som begrundelse for, at tålegrænsen blev anset for at være overskredet, henvist til, at vejarbejdet havde været særdeles langvarigt, og at dette havde medført helt ekstraordinære ulemper for butiksindehaverne som følge af de forringede adgangsforhold. I den konkrete sag kan der derfor tilsvarende henvises til, at arbejdet strækker sig over en periode på ca. 4 1/2 år, og at afspærringen af vejstrækningen i hele denne periode medfører væsentligt forringede adgangsforhold. Der kan derfor med rimelighed argumenteres for, at tålegrænsen også må anses for at være overskredet i dette tilfælde. Det er – ligesom i UfR 1976.86 H – ingen betingelse, at forsinkelsen af anlægsarbejdet kan tilregnes anlægsmyndigheden som et ansvarspådragende forhold. Det afgørende er alene, om det har resulteret i ulemper, der efter stedets karakter overstiger tålegrænsen.

Konsekvensen heraf er imidlertid tillige, at der ikke uden videre kan tilkendes erstatning for hele omsætningsnedgangen i anlægsperioden, selv om ejeren måtte kunne dokumentere, at de forringede adgangsforhold i det hele er årsag til tabet. Erstatning kan kun tilkendes for den del af ulemperne, som overstiger tålegrænsen (svarende til nyere retspraksis om f.eks. erstatning for ulemper i form af vejstøj). I praksis vil der derfor ikke blive givet erstatning for hele tabet, men kun for en skønsmæssigt fastsat del af det.

Som nævnt kan der ikke kræves erstatning for det varige tab, som måtte kunne henføres til kommunens beslutning om nedlægning af parkeringspladser på strækningen.

2. Hævd

2.1. Hævdsbegrebet

Som nævnt indledningsvis karakteriseres ejendomsretten gennem den almindelige adgang til at råde faktisk og retligt, som den hjemler ejeren.

Kap. IV,2.1.

Ejeren kan således bl.a. overdrage ejendomsretten eller indskrænke den ved at stifte begrænsede rettigheder over ejendommen. Ejeren kan naturligvis ligeledes modsætte sig, at andre begynder at udøve en vis råden over ejendommen, hvis den ikke grunder sig på en sådan aftale. Retsordenen tilbyder forskellige tvangsmidler til at bringe en sådan råden til ophør, f.eks. nedlæggelse af fogedforbud eller en umiddelbar fogedforretning til at fjerne den rådende. Det kan imidlertid tænkes, at ejeren faktisk ikke griber ind, f.eks. fordi han ikke er klar over denne råden (han bor f.eks. ikke på ejendommen) eller over, at den er uretmæssig (han er f.eks. ikke klar over ejendommens præcise grænser og reagerer derfor ikke imod, at hans nabo anbringer et hegn inde på hans grund), eller ejeren har blot affundet sig med den pågældende råden eller har i hvert fald ikke taget skridt til at bringe den til ophør (f.eks. tolerance af en vis færdsel hen over hans ejendom). Har denne råden været tilstrækkeligt længe, er der behov for, *at retsordenen under visse betingelser anerkender den som en retmæssig tilstand, således at den rådende indrømmes en ret, der svarer til den faktisk udøvede råden*. Retten siges i så fald at være erhvervet ved hævde. Principielt alle rettigheder kan stiftes ved hævde, såvel ejendomsret (således at den hidtidige ejers ret bortfalder) som begrænsede rettigheder (således at ejerens ret indskrænkes tilsvarende, i praksis først og fremmest ved stiftelse af servitutrettigheder, navnlig færdselsservitutter).

Baggrunden for hævdsreglerne er navnlig ønsket om at beskytte den rådendes *indrettelse* efter den udøvede råden. Byrden for ejeren ved at skulle tåle hævdsrhvervelse har heroverfor mindre vægt, når denne rent faktisk har »tolereret« rådheden, forudsat at der tages hensyn til ejerens muligheder for at hindre hævdsrhvervelsen. Hertil kommer processuelle hensyn, idet bevisførelse om meget gamle forhold (her om det mulige grundlag for etableringen af rådigheden) er vanskelig og usikker. Hævdsreglerne er således i vidt omfang båret af de samme hensyn som forældelsesreglerne (og fristerne i DL 5-5-1 om hævde og DL 5-14-4 om forældelse er da også identiske, nemlig 20 år). Forældelsesreglerne omhandler imidlertid kun *fordringsrettigheders bortfald*, mens det centrale i hævdsreglerne er *stiftelsen af en ret over en fast ejendom* – med en *heraf følgende* bortfald (eller begrænsning) af de hidtidige rettigheder. Også hævde kan imidlertid indebære alene bortfald (eller begrænsning) af en ret (den såkaldte *frihedshævde*, jf. afsnit 2.3.3.); for så vidt kan man sige, at frihedshævde er den (eneste) måde, hvorpå rettigheder over en fast ejendom kan bortfalde ved »forældelse«.

Hævd foreligger i to former: *ordinær hævd og alderstidshævd*. Ordinær hævd er den hævdsform, som bygger på DL 5-5-1, hvor hævdstiden (dvs. den periode, hvor den pågældende råden skal have været udøvet) som nævnt er 20 år. Ved siden af denne regel har retspraksis anerkendt, at der i visse tilfælde kan vindes hævd, hvis rådigheden har været udøvet i »alderstid« (hvor hævdstiden som minimum er den dobbelte, jf. afsnit 2.2.1.). De øvrige betingelser for hævdserhvervelse er derimod identiske for de to hævdsformer.

Reglen i DL 5-5-1 angiver kun hævdsbetingelserne kasuistisk, og den er derfor blevet udfyldt gennem en omfattende – fortrinsvis ældre – retspraksis og diskussion i den juridiske litteratur, som ikke vil blive omtalt nærmere i det følgende,⁷⁰ hvor alene de grundtræk af reglerne, hvorom der hersker nogenlunde enighed, vil blive behandlet, suppleret med henvisninger til nyere retspraksis.

2.2. Hævdsbetingelserne

2.2.1. Rådigheden

Den centrale betingelse for at erhverve ret ved hævd er, at den hævde har udøvet en *faktisk råden i hævdstiden*. Omfanget af denne råden er afgørende for, hvilken ret den hævde kan erhverve; hvis den svarer til en ejers råden, giver den grundlag for erhvervelse af ejendoms-hævd (jf. afsnit 2.3.1.), mens en mere begrænset råden typisk vil resultere i servituthævd (jf. afsnit 2.3.2.).

Rådigheden skal være udøvet *kontinuerligt i hele hævdstiden* – i retspraksis gennemgående formuleret som et krav om, at rådigheden skal have været »stadig og regelmæssig«, jf. f.eks. UfR 1999.642 V, UfR 1998.1449 Ø, UfR 1998.120 V, UfR 1987.845 V og UfR 1958.535 H (alle om færdselsservitutter). Den måde, hvorpå rådigheden er udøvet, behøver dog ikke nødvendigvis at have været den samme i hele hævdstiden, men ændringer i den kan dog bevirke, at der kun vindes hævd svarende til den *mindst* omfattende råden. Dette synspunkt kan dog ikke anlægges i tilfælde, hvor ændringen beror på den almindelige samfundsudvikling el. lign. (f.eks. ændring fra tidligere tiders hestevognstransport til nutidens traktorkørsel), jf. herved UfR 1999.642 V (hvor en ændret

70. Mest omfattende er *K. Illum: Dansk Tingsret* (3. udg. ved *V. Carstensen*, 1976) s. 419-480 og *W. E. von Eyben i Miljøret* 4 s. 358-392; mere koncentrerede, nyere fremstillinger er *H. Krag Jespersen: Hævd* (1977), *V. Carstensen i »Formueretlige emner«* (3. udg., 2000) s. 95-107 og *L. Ramhøj: Hvor ligger skellet?* (1998) s. 97-133.

Kap. IV,2.2.1.

anvendelse af den hævdendes ejendom betingede en ændret anvendelse af den vej, tvisten vedrørte).

Har rådigheden på noget tidspunkt været *afbrudt* i en periode, beror retsvirkningen heraf i første række på, hvordan dette er sket. Hvis det skyldes, *at den berettigede har etableret fysiske hindringer* med henblik på at standse rådigheden, foreligger en egentlig afbrydelse, jf. afsnit 2.2.4.; selv om rådigheden trods dette senere måtte blive genetableret, betyder dette, at den rådighed, som er udøvet indtil afbrydelsen, *ikke* kan medregnes i hævdstiden. Hvis afbrydelsen derimod skyldes *andet* end den berettigedes indgriben, beror retsvirkningen på *afbrydelsens varighed*. Helt kortvarige afbrydelser er uden betydning (dvs. »afbrydelsesperioden« kan medregnes i hævdstiden), mens langvarige afbrydelser har samme konsekvens som en egentlig afbrydelse fra den berettigedes side. I mellemtilfældene er konsekvensen en *suspension* af hævdstiden (dvs. »afbrydelsesperioden« medregnes ikke i hævdstiden, men rådighedsperioderne før og efter kan lægges sammen).

Hævdstiden er som nævnt 20 år ved ordinær hævd. Reglerne om *alderstidshævd* har navnlig betydning ved hævd på *usynbare servitutter* (jf. herom afsnit 2.3.2.) og indebærer krav om, at rådigheden dels skal omfatte en periode på mindst 40-50 år, dels at den skal række lige så langt tilbage i tiden som nulevende menneskers erindring (»mands minde«). Kravet er således dobbelt: Der skal tilvejebringes positivt vidnesbyrd om en råden i mindst 40-50 år, og der må ikke foreligge vidnesbyrd om, at nogen erindrer forholdene forud for etableringen af denne råden.

Af slutningsordene i DL 5-5-1 kan udledes, at en råden, der er udøvet i henhold til *aftale* med ejeren eller i øvrigt med dennes *tilladelse*, ikke i sig selv kan danne grundlag for hævdserhvervelse. Ejeren har jo i så fald ikke haft nogen anledning til at skride ind mod rådigheden. Når det f.eks. gøres gældende, at der er vundet hævd på en færdselsservitut, indvender ejeren ofte, at den pågældende færdsel skete med hans samtykke, men retspraksis stiller ganske store krav til dokumentationen herfor.

Som eksempler på, at en sådan tilladelse ikke fandtes dokumenteret, se UfR 1998.1449 Ø, UfR 1998.120 V, UfR 1997.1577 Ø og UfR 1997.232 Ø (ikke dokumenteret, at gående og cyklende færdsel skete i henhold til tilladelse fra ejeren, men modsat vedrørende bilkørsel, hvorfor der ikke var vundet hævd herpå). Som eksempler på, at rådigheden hvilede på aftale/tilladelse, se UfR 2001.2552 V (aftale med tidligere ejer af en ejendom om benyttelse af en indkørsel, der var fælles for denne og den rådendes ejendom), UfR 1994.668 V (to søskende fik i fællesskab

udlagt en ejendom som arv efter forældrene i 1943; kun den ene rådede over ejendommen, og den andens andel af ejendommen blev derfor overset under skiftet efter dennes død i 1967; rådigheden i denne periode kunne ikke indgå i hævdstiden, da den byggede på aftale mellem de to søskende) og UfR 1968.343 V (tilladelse til en vis råden over et areal, og rådigheden gik ikke ud over det tilladte). Som et andet eksempel på en tilladt færdsel, se UfR 2002.297 H (hvor ejeren af en ejendom bl.a. påstod at have vundet hævd på gående og cyklende færdsel fra sin ejendom gennem en statskov til en amtsvej; heri fik han ikke medhold, da en sådan færdsel i hele perioden havde været lovlig, sml. nedenfor om færdsel i motorkøretøj).

Hvis rådigheden *går ud over det aftalte/tilladte*, kan den derimod danne grundlag for hævdserhvervelse (f.eks. hvis der er givet tilladelse til gående færdsel, men den rådende tillige har færdes i bil, eller tilladelsen er gjort tidsbegrænset, men fortsætter herefter). Opstår der *tvist om aftalegrundlaget* (f.eks. fordi ejeren gør gældende, at der ikke er indgået nogen aftale, eller at den er ugyldig, eller at den kun hjemler en mere begrænset råden end den, der er udøvet), kan den rådende ligeledes påberåbe sig hævdsreglerne – eventuelt subsidiært for det tilfælde, at der ikke kan gives den rådende medhold i, at rådigheden var berettiget i henhold til aftale.

Det er almindeligt antaget, at der ikke kan vindes hævd på en råden, som er i strid med *offentligretlige forskrifter*, f.eks. en bebyggelse i strid med reguleringsbestemmelserne i byggeloven (jf. kap. I,3.1.1.), jf. den ovenfor nævnte UfR 2002.297 H, hvorefter der ikke kunne vindes hævd på færdsel med motorkøretøj gennem en statskov, fordi en sådan færdsel kun var lovlig efter særlig tilladelse. En servitut antages dog gyldigt at kunne stiftes ved hævd, selv om ejerens stiftelse af servitutten ville have krævet samtykke fra kommunen efter planlovens § 42 (jf. kap. II, 2.2.5.3.). Bortset herfra bortfalder myndighedens adgang til at påtale overtrædelser af lovgivningen kun efter almindelige grundsætninger om *passivitet* – hvorefter der navnlig kræves, at myndigheden havde særlig anledning til at skride ind.

2.2.2. Hvem skal udøve rådigheden?

Det er *ikke* nogen betingelse, at rådigheden skal være udøvet af den samme person i hele hævdstiden. Den kan således være udøvet af *skiftende ejere* af den ejendom, hvorfra rådigheden er udgået, eller af *repræsentanter* herfor (f.eks. lejere).

Et særligt spørgsmål opstår i tilfælde, hvor ejere af *forskellige ejendomme* har udøvet en ensartet råden over en ejendom (f.eks. en vis

Kap. IV,2.2.2.

færdsel over denne). De enkelte ejere kan naturligvis hver for sig vinde hævde, hvis de *selvstændigt* opfylder betingelserne herfor, men spørgsmålet er, om der derudover kan vindes hævde på *kollektivt* grundlag. Hvis en sådan hævds erhvervelse er mulig, kan den ikke støttes på DL 5-5-1, og den må derfor – ligesom ved usynbare servitutter – forudsætte råden i alderstid.

Retspraksis og teori herom kan sammenfattes således, at selv om rådigheden (i alderstid) er blevet udøvet af en helt *ubestemt kreds af personer*, kan der *ikke* vindes hævde til fordel for alle og enhver (*»allemands hævde«*), jf. f.eks. UfR 1963.199 V og UfR 1999.642 V. En sådan retsstiftelse kan kun ske på grundlag af en (lokal) *sædvaneretsdannelse*. Hvis rådigheden derimod er blevet udøvet af en *afgrænset kreds af personer* (f.eks. beboerne i et vist lokalområde), kan der vindes hævde til fordel for disse ved en *»samlet«* råden i alderstid, selv om den enkelte ikke opfylder betingelserne for at erhverve (ordinær) hævde; denne form for hævde betegnes som *»gruppelhævde«*.

Anerkendelsen af gruppelhævde er forudsat i UfR 1953.40 H, men der foreligger ikke klare eksempler herpå i nyere praksis. I UfR 1987.845 V fandtes den udøvede råden (en vis færdsel) at have haft særlig betydning for den kreds af ejere, som gjorde hævds erhvervelsen gældende, selv om også andre havde udøvet denne råden. En sådan selvstændig/særlig interesse i rådigheden fandtes derimod ikke at foreligge i UfR 1998.1747 Ø, men dommen kom ikke ind på spørgsmålet, om der da – subsidiært – kunne være grundlag for gruppelhævde, jf. herved *L. Ramhøj* i UfR 1999 B s. 155 f og i UfR 2000 B s. 443 f.

2.2.3. Den rådendes subjektive forhold

Hævds erhvervelse forudsætter *ikke god tro i sædvanlig forstand* hos den rådende, men dog et *vist mål af god tro*, hvis nærmere indhold er vanskeligt at præcisere, bl.a. fordi det ikke er helt afklaret, hvad denne *»gode tro«* egentlig skal referere til. At der stilles visse krav til den subjektive indstilling er i nyere praksis kommet til udtryk bl.a. i UfR 1992.887 V (*»ikke godt gjort – – – noget subjektivt forhold – – –, der udelukker hævds erhvervelse«*) og i UfR 1961.803 H (*ikke en »sådan ond tro, at hævde derved er udelukket« (fremhævet her)*). To yderpunkter er der imidlertid almindelig enighed om:

Det ene er, at hævds erhvervelse ikke udelukkes ved, at den berettigede gør *indsigelse* mod rådigheden, således at den rådende herved *kunne (og måske burde) have opdaget, at rådigheden var uberettiget*. Dette støttes på, at en udenretlig påmindelse fra den berettigede ikke er til-

strækkelig til at afbryde hævds erhvervelsen, jf. afsnit 2.2.4. En sådan påmindelse vil normalt medføre ond tro i den nævnte forstand, men hvis den udelukkede hævds erhvervelse, ville der ikke være megen realitet i, at den ikke er tilstrækkelig til at afbryde hævds erhvervelsen.

Argumentets bærekraft er dog ikke utvivlsom. *Forældelse* indtræder uanset ond tro hos skyldneren om den pågældende fordring, men alligevel er en udenretlig påmindelse tilstrækkelig til at afbryde forældelsen efter DL 5-14-4. Her kunne det således indvendes, at påmindelsesreglen i væsentlig grad »undergraver« betydningen af, at ond tro ikke hindrer forældelse. Hertil kommer, at en indsigelse fra den berettigede ikke nødvendigvis viser, at rådigheden er uberettiget, men kun, at den pågældende mener, at den er det. Hvis den ikke ledsages af nærmere dokumentation, er spørgsmålet derfor ikke så meget, hvilken viden den bibringer den rådende, men snarere, hvilke undersøgelser af indsigelsens holdbarhed den kunne give anledning til, jf. nedenfor. Sammenhængen med afbrydelsesreglerne er måske snarere den, at hvis indsigelsen ikke følges op af afbrydelseshandlinger fra den berettigedes side, kan det give den rådende indtryk af, at (fortsat) rådighed tolereres, selv om indsigelsen måske ikke ligefrem kan anses for at være frafaldet, jf. f.eks. UfR 1992.847 V.

Det andet er, at hævds erhvervelse er udelukket, hvis den rådende har forsøgt at *holde rådigheden skjult* (»snighævd«) eller på anden måde har udvist et forhold, der bevirker, at en hævds erhvervelse ville stride mod *almindelig hæderlighed*.

Retspraksis har imidlertid nægtet hævds erhvervelse på grund af den rådendes subjektive forhold i videre omfang end dette. Reglen kan muligvis udtrykkes således, at hævds erhvervelse tillige er udelukket, hvis den rådende ikke havde en *vis føje* til at antage, at *rådigheden var berettiget*, eller dog til, at den ville blive *tolereret* af ejeren, forudsat at den rådende havde anledning til og mulighed for at skaffe sig kendskab hertil.

Se hertil fra nyere praksis UfR 1994.668 V (omtalt i afsnit 2.2.1.), hvor det fremhævedes, at den rådende af de to søskende ikke ved den andens død havde rettet henvendelse til dennes arvinger for at få afklaret, hvad der skulle ske med ejendommen, og at hun ikke kunne gå ud fra, at de ville have tolereret hendes fulde ejerbeføjelser, hvis de havde været bekendt med forholdene. Ved afgørelsen i UfR 2000.2486 V om frihedshævd, jf. nedenfor afsnit 2.3.3., blev der ikke taget hensyn til de subjektive forhold.

2.2.4. Afbrydelse

Afbrydelse af hævds erhvervelse indebærer, at den indtil da udøvede råden ikke kan medregnes til hævstiden, selv om den senere måtte blive

Kap. IV,2.2.4.

genetableret, idet der i så fald må starte en ny hævdstid, jf. afsnit 2.2.1. Afbrydelse kan ske ved den rådendes *anerkendelse* af ejerens ret, ved at ejeren *fysisk hindrer fortsat råden* eller ved, at der iværksættes *retslige skridt* for at bringe den til ophør.

Fysiske hindringer har kun afbrydende virkning, hvis de er foretaget af *ejeren* (den berettigede) *med henblik på* at bringe rådigheden til ophør (f.eks. afspærring af en vej, som er blevet anvendt til færdsel), og hindringen rent faktisk har haft denne virkning, jf. UfR 1992.887 V (hvor rådigheden ikke var ophørt, da ejeren nyplantede træer på det omtvistede areal, men først da han senere opsatte et trådhegn; på det tidspunkt var hævdstiden imidlertid udløbet, således at der var vundet hævd).

Retlige skridt kan f.eks. være iværksættelse af de i afsnit 2.1. omtalte tvangsmidler (fogedforbud eller umiddelbare fogedforretning), skelforretning, jf. udstykningslovens § 38, eller almindeligt *sagsanlæg*.⁷¹ Dette svarer til reglen om afbrydelse af forældelse efter forældelsesloven (men *ikke* efter DL 5-14-4), jf. dennes § 2, hvis krav om, at sagsanlægget uden uforholdent ophold skal forfølges til erhvervelse af dom m.v., også gælder i relation til afbrydelse af hævd.

2.3. Hævdserhvervelsen

2.3.1. Ejendomshævd

Som nævnt i afsnit 2.2.1. er *rådighedens omfang* bestemmende for, hvilken ret der erhverves ved hævd. Erhvervelse af ejendomsret ved hævd til en fast ejendom eller en del af den forudsætter således, at den hævdende har udøvet en faktisk råden over det pågældende areal, *som svarer til en ejers*. Hvor omfattende og intensiv denne råden herefter skal have været, afhænger i høj grad af arealets karakter. Det afgørende kriterium er formuleret klartest i UfR 1954.253 H, hvorefter betingelsen er, at arealet af den hævdende »er benyttet på den for en ejer efter de stedlige forhold naturlige måde« (hvilket i det konkrete tilfælde var benyttelse til beplantning og færdsel). Denne »naturlige ejerråden« er således den råden, som skal være udøvet »stadigt og regelmæssigt« (jf. afsnit 2.2.1.) i hævdstiden (20 år), men derudover skal den være udøvet *på bekostning*

71. Det er almindeligt antaget, at forkyndelse af stævningen er det afgørende tidspunkt, men der er næppe grund til at regne med noget andet tidspunkt end selve sagsanlægget (dvs. indlevering af stævning til retten), jf. *B. Gomard: Civilprocessen* (5. udg., 2000) s. 212.

af ejerens råden. Hvis også ejeren har udøvet en vis råden over arealet, kan der således ikke vindes ejendomshævd, men kun hævd på en begrænset rettighed (brugsret eller servitut, jf. nedenfor), medmindre denne råden er ubetydelig set i forhold til den hævdenes råden.

Se herved UfR 1978.894 H (ejer A havde i mere end 20 år ladet B benytte et areal, som i virkeligheden tilhørte A's nabo, C; A solgte sin ejendom til D, der opførte et parcelhus, som for halvdelens vedkommende var placeret på det C tilhørende areal. Der var ikke vundet ejendomshævd til dette areal, som kun havde været benyttet til græsning og høst i beskedent omfang, og da C med føje var gået ud fra, at arealet var egnet som byggegrund, kunne C's manglende råden over det ikke tillægges betydning).

Om ejendomshævd i nyere praksis, se i øvrigt UfR 1994.668 V og UfR 1992.887 V (omtalt ovenfor) samt UfR 1959.293 H (om fællesjord, hvorover den hævden ikke havde rådet i videre omfang).

2.3.2. Servituthævd

Efter DL 5-5-2 gælder reglen i DL 5-5-1 tilsvarende for hævd på »brug«. Da en brugsret er en ret til at udøve en faktisk, *almindelig* råden, vil den normalt ikke vindes ved hævd, idet en hertil svarende råden normalt vil resultere i ejendomshævd, jf. ovenfor. Det praktiske anvendelsesområde for DL 5-5-2 er derfor retten til en *begrænset* råden, dvs. *servitutter*.

Hævd kan principielt vindes på enhver form for servitut, men kravet om, at der skal være udøvet en råden, udelukker i almindelighed, at der kan vindes hævd på *tilstandsservitutter*, jf. f.eks. UfR 1965.363 Ø (ikke hævd på, at et egetræ ragede ind over nabogrunden) og UfR 2001.2584 Ø. Reglen har således kun praktisk betydning for *tilegnelses- og rådighedsservitutter* – i nyere tid især rådighed i form af færdsel.

Efter retspraksis står det imidlertid fast, at DL 5-5-2 kun gælder for »synbare« servitutter, således at hævd på »usynbare« servitutter kun kan vindes efter reglerne om *alderstidshævd*. Sondringen beror på, om servituten (rådigheden) giver sig til kende gennem en særlig »*servitutindretning*«, dvs. et anlæg eller anden *varig* indretning på ejendommen, der fremtræder som tjenende den pågældende råden (enten udelukkende eller dog tillige denne). Det afgørende er således ikke, om indretningen er synlig, men derimod, at den *gør rådigheden* så meget mere iøjnefaldende, at der ikke er grund til at skærpe kravet til hævdstiden (fra 20 år til alderstid).

Tilegnessservitutter er normalt ikke synbare og kan følgelig normalt kun vindes ved alderstidshævd, jf. f.eks. UfR 1970.842 V (om benyttelse af vandet i Gudenå til

Kap. IV,2.3.2.

vandføring). For *færdselsservitutter* er synbarhedsbetingelsen opfyldt, hvis færdslen er foregået ad en vej, der fremtræder som *adgangsvej til den rådendes ejendom* (hvilket kan være tydeliggjort f.eks. ved, at vejen fører frem til en låge ind til ejendommen, eller at der ikke er andre adgangsveje), jf. f.eks. UfR 2002.297 H, UfR 1998.120 V, UfR 1997.1577 Ø, UfR 1997.232 Ø og UfR 1955.308 V. Som eksempler på, at synbarhedsbetingelsen ikke var opfyldt, se UfR 1998.1747 Ø og UfR 1998.1449 Ø (begge om stier, der ikke fremtrådte som etablerede med henblik på den pågældende færdsel).

2.3.3. Frihedshævd

Ved frihedshævd forstås det forhold, at en ret over en fast ejendom *bortfalder, når retten ikke har kunnet udøves i en periode, som svarer til hævdstiden*. Praktisk forekommer dette kun i forbindelse med begrænsede rettigheder, især servitutter. Rettens bortfald beror *ikke* på den blotte ikke-udøvelse af den, jf. f.eks. UfR 1959.815 Ø, men på, at den er blevet *hindret*. Hvis denne hindring skyldes en *råden fra ejeren* af den tjenende ejendom, bortfalder retten efter (analogien af) reglerne om *ordinær hævd* (ejeren har f.eks. holdt den vej, ad hvilken servitутten hjemlede ret til færdsel, afspærret i 20 år, jf. herved UfR 1968.343 V, hvor den servitutstridige råden ikke havde været så længe, og UfR 2000.2486 V, hvor udøvelsen af en færdselsret var blevet hindret ved, at ejeren havde opført et hønsehus og en garage, der delvist omfattede det areal, som færdselsretten vedrørte). Har *andre forhold* bevirket, at retten ikke har kunnet udøves, bortfalder den kun efter (analogien af) reglerne om alderstidshævd.

Se som eksempler, UfR 2001.186 V (færdsel i henhold til en servitut herom var efterhånden ophørt på grund af plantevækst på vejarealet; betingelserne for alderstidshævd var ikke opfyldt, da ikke-udnyttelsen af færdselsretten kun havde strakt sig over ca. 25 år, og da der fandtes folk, som kunne huske, at den blev udnyttet i overensstemmelse med servitутten) og UfR 1999.1295 Ø (om en tilsvarende situation; ordinær (friheds)hævd var udelukket, da det ikke var godtgjort, at den pågældende vej – inden den blev tilgroet – havde været afspærret med et trådhegn, ligesom en senere opsat kæde havde kunnet passeres uden større vanskelighed).

2.4. Retsvirkningerne af hævd

Når hævdsbetingelserne er opfyldt (herunder at hævdstiden er udløbet uden forinden at være afbrudt), *stiftes* retten for den hævde. Som udgangspunkt gælder da samme principper som ved ekspropriation, jf. afsnit 1.3.: Hævdserhvervelse er ikke aftaleerhvervelse, og den kan derfor ikke medføre ekstinktion af utinglyste rettigheder efter TL § 1; på

den anden side skal den ret, der stiftes ved hævde, selv tinglyses for at undgå at blive ekstingveret af senere rettighedshavere.

I relation til det første af disse principper gælder imidlertid også ved hævde, at den i et vist omfang medfører *bortfald* af eksisterende rettigheder over ejendommen, uanset om disse er tinglyst. Ifølge TL § 26, stk. 3, bortfalder således alle rettigheder, der ville være i strid med den ved hævden vundne brug eller udnyttelse af ejendommen. Ved ejendoms-hævde bortfalder den hidtidige ejendomsret naturligvis (helt eller delvis), men også begrænsede rettigheder bortfalder over for såvel ejendoms-hævde som servituthævde m.v., medmindre retten har været holdt i kraft ved faktisk udøvelse af den i forhold til den hævden. Selv om man vanskeligt kan tale om en faktisk udøvelse af panterrettigheder, gælder reglen også for dem, dvs. de bortfalder i forhold til hævdeserhververen, hvis denne ikke har anerkendt retten i forhold til sig (f.eks. ved at betale ydelserne i henhold til pantebrevet).

Hvad angår det andet princip modificeres de almindelige ekstink-tionsregler af TL § 26, stk. 1 og 2, hvorefter den pågældende erhverver skal gøre sin ret gældende over for den hævden inden 2 år efter tinglysningen af hans ret, dels i tilfælde, hvor hævden er vundet (men er utinglyst), dels i tilfælde, hvor hævdstiden udløber inden 2-års fristen.⁷²

Reglen får kun selvstændig betydning, hvis erhvervelsen overhovedet omfatter det areal, hvorover der er vundet hævde, og erhververen opfylder de almindelige ekstink-tionsbetingelser, jf. f.eks. UfR 1961.803 H (ikke ekstinktion på grund af ond tro). Er dette tilfældet, skal erhververen således desuden gøre sin ret gældende – hvortil et udenretligt påkrav er tilstrækkeligt – inden for fristen, jf. f.eks. UfR 1998.120 V (ad stk. 1) og UfR 1978.988 V (ad stk. 2), hvor dette ikke var sket, således at hævden herefter havde gyldighed i forhold til erhververen. Udløber hævdstiden efter 2-års fristen, må erhververen afbryde hævdeserhvervelsen efter de almindelige regler, så-ledes at et udenretligt påkrav ikke er tilstrækkeligt, jf. afsnit 2.2.4.

2.5. Opgaveeksempel

Eksempel:

En landbrugsejendom ejet af A omfattede bl.a. en særskilt matrikuleret større englod, som A udelukkende anvendte til græsning af kreaturer. Englodden grænsede op til en anden landbrugsejendom, der ejedes af B. Da B modsat A var ivrig jæger, og der i området var en del vildt, indgik A og B i 1976 aftale om, at B skulle have ret til at udøve »jagttretten« på englodden mod betaling af et mindre, årligt beløb. Dette

72. Jf. P. Mortensen: Tinglysning s. 185 f.

Kap. IV,2.5.

gjorde B herefter i de følgende år, idet han dog tillige udøvede fiskeri i en lille sø, der befandt sig på englodden, idet han mente, at dette måtte være omfattet af »jagtretten«.

I 1978 bortforpagtede A hele sin landbrugsejendom, inkl. englodden, til C. C benyttede herefter englodden på samme måde, som A havde gjort. I 1980 anskaffede B en del kreaturer til sin landbrugsejendom, og da han mente, at der sagtens kunne græsse flere kreaturer på englodden end dem, C havde, lod han straks sine kreaturer sætte ud på englodden. Da C bemærkede dette, reagerede han ikke nærmere over for B, idet han gik ud fra, at der forelå en aftale herom mellem A og B. Først nogle år senere blev A ved et besøg på ejendommen bekendt med forholdet, og han sendte derfor et brev til B med krav om, at B ophørte med brugen af englodden til græsning af kreaturer. Samtidig instruerede han C om, at der i skellet mellem englodden og B's ejendom skulle opsættes en beplantning. Dette gjorde C, men beplantningen var dog ikke tættere, end at kvæget fortsat kunne passere nogenlunde uhindret mellem de to ejendomme. B's brug af englodden til græsning fortsatte derfor uændret, således at han hvert forår sendte sine kreaturer derind.

Forpagtningsforholdet på A's ejendom ophørte i 2001, og da A herved opdagede, at B's kreaturer fortsat græssede på englodden, begærede han nedlæggelse af fogeneforbud herimod.

Spørgsmål:

(1): Har B ved hævde vundet ret over englodden og i så fald hvilken ret?

(2): Har B under alle omstændigheder ved hævde vundet ret til jagt og fiskeri på englodden?

Svar:

Ad (1): Grundbetingelsen for, at B ved hævde har erhvervet ret over arealet, er, at han i hævdstiden (20 år, jf. nedenfor) har rådet kontinuerligt over det, og at denne råden ikke hviler på særlig adkomst (som f.eks. aftale med A). B's brug af arealet til græsning hviler ikke på nogen sådan adkomst, og den har strakt sig over mere end 20 år, ligesom den efter det oplyste har været udøvet regelmæssigt (hvert år).

Det er ikke nogen betingelse for erhvervelse af ret ved hævde, at den hævde var i god tro (dvs. at vedkommende hverken vidste eller burde vide, at rådigheden var uberettiget). Det forhold, at A på et tidspunkt i hævdsperioden fremsætter (uden retligt) krav om, at B's råden bringes til ophør, indebærer ikke, at hævds erhvervelsen bliver afbrudt (jf. nedenfor), og den onde tro, der i hvert fald herved opstår, kan derfor ikke tillægges betydning.

B's råden over arealet har været ganske åbenlys, og der er derfor kun spørgsmål om, hvorvidt B's adfærd i øvrigt har været af en sådan karakter, at B ikke med rimelighed bør kunne vinde hævde. Det er tydeligt, at B i starten lukrerer af det forhold, at A ikke selv bor på sin ejendom, men det kan ikke komme B til skade, at forpagteren C ikke sørger for at få afklaret spørgsmålet om B's berettigelse med A. Situationen kunne være en anden, hvis f.eks. B urigtigt havde meddelt C, at B's benyttelse af arealet hvilede på aftale mellem A og B. B har således vel ikke haft føje til at antage, at rådigheden var berettiget, men derimod nok til, at den blev tolereret.

Hævds erhvervelsen er ikke blevet afbrudt ved den af C (på ejerens vegne) udførte

beplantning. Afbrydelse forudsætter, at den af ejeren iværksatte foranstaltning faktisk har kunnet hindre fortsat råden, og dette er ikke tilfældet. Afbrydelse er først sket ved den i 2001 iværksatte fogedforretning, dvs. et retsligt skridt, men på dette tidspunkt er der vundet hævde, idet hævdstiden udløb engang i 2000.

Spørgsmålet er herefter, hvilken ret B har vundet ved hævde. Afgørende herfor er omfanget af den udøvede råden. Kun hvis rådigheden svarer til en ejers, er der mulighed for at vinde ejendomsret ved hævde. Denne betingelse er opfyldt, hvis der er udøvet en sådan råden, som efter forholdene er den naturlige for en ejer. Da B's råden netop er den naturlige måde at udnytte englodden på, er denne betingelse for så vidt opfyldt, men denne råden er ikke sket på bekostning af ejerens (eller forpagterens) tilsvarende råden. Forholdet er tværtimod det, at de begge har rådet lige meget som ejere, og der kan da ikke af B vindes ejendomsret til arealet ved hævde. B's ret kan derfor kun omfatte en ret, der svarer til den udøvede råden (med respekt af ejerens ejendomsret), dvs. en brugsret eller en servitut. Det er i denne sammenhæng et definitionsspørgsmål, om man vil karakterisere retten på den ene eller den anden måde, men det kan forekomme mest naturligt at karakterisere den som en brugsret, da den »almindelige« brug af arealet netop er til græsningsformål.

Der er ikke grundlag for at stille krav om råden i alderstid som betingelse for hævds erhvervelse, idet rådigheden som nævnt gav sig åbenlyst til kende.

Ad (2): Hvis B havde erhvervet ejendomsret ved hævde, ville denne ret naturligvis inkludere jagtret m.v., således at spørgsmålet om selvstændig hævds erhvervelse vedrørende dette ikke ville opstå. Da B imidlertid kun erhverver en begrænset ret til arealet, må det selvstændigt afgøres, om han tillige erhverver ret til jagt/fiskeri, dvs. om der for så vidt angår dette foreligger servituthævde.

For så vidt angår jagtretten er svaret benægtende, da B's råden i denne henseende er sket efter aftale med A. Denne råden er således berettiget, og omfanget af denne ret må fastlægges ved fortolkning og udfyldning af aftalen (herunder f.eks. om muligheden for at opsiges den m.v.). En sådan fortolkning må formentlig føre til, at retten ikke omfatter en adgang til at fiske fra søen på englodden. Antages det således, at B's fiskeri går ud over rammerne for den aftalte ret, er grundlaget for hævds erhvervelse til stede, forudsat at B regelmæssigt har fisket i søen i 20 år. Heller ikke i denne relation er der grund til at stille krav om råden i alderstid. Antages det derimod, at denne råden ligger inden for rammerne af den ret, B havde efter aftalen med A, kan der ikke vindes hævde, og B's ret er i så fald i det hele begrænset af aftalen.

Litteraturliste

- H.T. Anker: Miljøretlig regulering på landbrugsområdet* – Helle Tegner Anker: Miljøretlig regulering på landbrugsområdet – særligt om handlingsplaner og miljøkonsekvensvurderinger, 1996
- E.M. Basse: Affaldslovgivningen* – Ellen Margrethe Basse: Affaldslovgivningen – et samspil mellem miljø- og konkurrenceret, 1995
- E.M. Basse: Forurennet jord* – Ellen Margrethe Basse: Forurennet jord – pligter og rettigheder, 1992
- E.M. Basse: Håndhævelse af miljølovgivning* – Ellen Margrethe Basse: Håndhævelse af miljølovgivning, 1997
- E.M. Basse: Miljøankenævnet* – Ellen Margrethe Basse: Miljøankenævnet, 1987 (disputats)
- E.M. Basse: Miljøret* – Ellen Margrethe Basse: Miljøret – samspillet mellem lovgivning og aftalte ordninger, 1999
- bet. 330* – Betænkning 330/1963: 1. betænkning vedrørende gennemgang af ekspropriationslovgivningen
- bet. 981* – Betænkning 981/1983 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen
- bet. 1237* – Betænkning 1237/1992 om erstatning for miljøskader
- bet. 1391* – Betænkning 1391/2000 om erstatning for vejstøj og forringede adgangsforhold ved nyanlæg af veje m.v.
- H.C. Bugge: Forurensningsansvaret* – Hans Christian Bugge: Forurensningsansvaret, 1999 (disputats)
- B. Christensen* – Se *Miljøret 1*
- J. Darpö: Eftertanke och förutseende* – Jan Darpö: Eftertanke och förutseende, en rättsvetenskaplig studie om ansvar och skyldigheter kring förorenade områden, 2001 (disputats)
- Evald: Dansk servitutret* – Jens Evald: Dansk servitutret, 1992.
- P. Germer: Statsforfatningsret* – Peter Germer: Statsforfatningsret, 3. udg., 2001
- Grundlovscommentar* – Henrik Zahle: Danmarks Riges Grundlov med kommentarer, 1999
- H. Hansen: Regulering af fast ejendom* – Holger Hansen: Regulering af fast ejendom, 3. udg., 1997
- Jordlovgivning* – Chr. Jørgensen, Peter Mortensen og Helge Wulff: Jordlovgivning, 1997

Litteraturliste

- M. Heide Jørgensen: Den kommunale interesse* – Mogens Heide Jørgensen: Den kommunale interesse, 1993 (disputats)
- Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard* – Torsten Iversen, Lars H. Kristensen og Erik Werlauff (red.): Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, 2003
- Karnov – Karnovs Lovsamling* (red. Bo von Eyben, Jan Pedersen og Jørgen Nørgaard), 18. udg., 2002 (udg. 2003)
- Kommuneplanlovskommentaren* – Bendt Andersen og Ole Christiansen: Kommuneplanloven med kommentarer, 3. udg., 1989
- Krag Jespersen: Tilbehørspant* – Halfdan Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, 1986,
- Kreditorforfølgning* – Bo von Eyben og Peter Møgelvang-Hansen: Kreditorforfølgning – materiel faged- og konkursret, 4. udg., 2001
- A. Vinding Kruse: Restitutioner* – Anders Vinding Kruse: Restitutioner, 1951 (disputats)
- E. Larsen: Ekspropriationserstatningen* – Egon Larsen: Ekspropriationserstatningen, 1958
- M.L. Larsson: The Law of Environmental Damage* – Marie Louise Larsson: The Law of Environmental Damage, 1999 (disputats)
- Lærebog i erstatningsret* – Bo von Eyben og Hans Henrik Vagner: Lærebog i erstatningsret, 4. udg. 1999
- Lærebog i obligationsret I* – Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky: Lærebog i obligationsret I – ydelsen, beføjelser, 2000.
- Mbl.kommentar* – Jørgen Bjerring og Gorm Møller: Miljøbeskyttelsesloven af 1991 med kommentarer, 1998
- P. Meyer: Erstatningsfastsættelsen* – Poul Meyer: Erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation, 1943
- Miljøerstatningsloven med kommentarer* – Ellen Margrethe Basse, Dorte Wiisbye og Claus Tønnesen: Miljøerstatningsloven med kommentarer, 1995
- Miljøret 1* – Dansk Miljøret, bind 1 (red. W. E. von Eyben): Almindelig del (af Bent Christensen), 1978
- Miljøret 2* – Dansk Miljøret, bind 2 (red. W.E. von Eyben): Bygge- og planlovgivning, 1977
- Miljøret 3* – Dansk Miljøret, bind 3 (red. W. E. von Eyben): Miljøværn, 1977
- Miljøret 4* – Dansk Miljøret, bind 4 (red. W. E. von Eyben): Ekspropriation og andre emner, 1978
- Miljøretten I* – Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten I – Almindelige emner, 2001

- Miljøretten II* – Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten II – Arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse, 2001
- Miljøretten III* – Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten III – Affald, jord, råstoffer og undergrund, 2001
- Miljøretten IV* – Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten IV – Forurenende anlæg og processer, 2002
- Miljøretten V* – Ellen Margrethe Basse (red.): Miljøretten V – Risici, produkter og organismer, 2002
- Miljørettens grundbog* – W. E. von Eyben: Miljørettens grundbog, 1986
- M. Moe: Miljøret* – Mogens Moe: Miljøret – Miljøbeskyttelse, 2. udg., 2000
- P. Mortensen: Tinglysning* – Peter Mortensen: Tinglysning – rettigheder over fast ejendom, 3. udg., 2001
- A. Møller-Sørensen: Administrativ håndhævelse* – Annette Møller-Sørensen: Administrativ håndhævelse – natur- og miljøbeskyttelse, 2003 (ph.d.-afhandling)
- P. Pagh: Amerikansk miljøret* – Peter Pagh: Studier over amerikansk miljøret, 1994
- P. Pagh: EU-miljøret* – Peter Pagh: EU-Miljøret, 1996
- P. Pagh: Miljøansvar* – Peter Pagh: Miljøansvar – en ret for hvem, 1998 (disputats)
- P. Pagh: Jordforureningsloven* – Peter Pagh: Jordforureningsloven med kommentarer, 2000
- Pant* – Vagn Carstensen og Thomas Rørdam: Pant, 7. udg., 2002
- Panterettigheder* – W.E. von Eyben: Panterettigheder, 8. udg. ved Henning Skovgaard, 1997
- Planlovskommentaren* – Anne Birthe Boeck: Lov om planlægning, 2. udg., 2002
- Retsplejelovskommentaren* – Bernhard Gomard, Jens Møller og Lars Lindencrone Petersen (red.): Kommenteret Retsplejelov – EF-domskonvention bind I-II, 6. udg. 2000.
- K. Revsbech: Miljøret* – Karsten Revsbech: Lærebog i miljøret, 3. udg., 2002
- A. Ross: Statsforfatningsret* – Alf Ross: Dansk statsforfatningsret, 2. udg. 1966
- B. Sandvik: Miljöskadeansvar* – Björn Sandvik: Miljöskadeansvar, en skadeståndsrättslig studie med särskild hänsyn till ansvarsmotiv, miljöskadebegreppet och ersättning för skada på miljön, 2002 (disputats)
- H. Skovgaard: Offentlige myndigheders erstatningsansvar* – Henning

Litteraturfortegnelse

- Skovgaard: Offentlige myndigheders erstatningsansvar, 1983 (disputats)
- E. Stavang: Naborettens forurensningsansvar* – Endre Stavang: Naborettens forurensningsansvar, 1999 (disputats)
- S. Theilgaard: Miljøansvar* – Søren Theilgaard: Miljøansvar, 1997
- Tinglysningslovskommentaren* – Hans Willumsen: Tinglysningsloven med kommentarer, 1997
- To reguleringstraditioner* – Ellen Margrethe Basse og Henrik Zahle: To reguleringstraditioner – om sondringen mellem offentlig ret og privat ret, 1996
- Udstykningslovskommentaren* – Lars Ramhøj: Udstykningsloven med kommentarer, 1992
- B.R. Wenzel og V.B. Knudsen: Forurennet jord* – Birgitte Refn Wenzel og Vivi Bruhn Knudsen: Forurennet jord, 2001
- H. Zahle: Forfatningsret 1* – Henrik Zahle: Dansk Forfatningsret 1, 1995
- H. Zahle: Forfatningsret 3* – Henrik Zahle: Dansk Forfatningsret 3 (Menneskerettigheder), 3. udg., 2003

Forkortelser

B	byretsdom
BAT	bedst tilgængelig teknologi
bet.	betænkning
bkg.	bekendtgørelse
cirk.	cirkulære
DL	Danske Lov
EMAS-forordningen	forordning 1836/93 om en frivillig ordning for miljøstyring og revision
FED	Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling
FOB	Folketingets Ombudsmands beretning
FT (A)	Folketingstidende (tillæg A)
H	højesteretsdom/kendelse
ibid.	samme sted (som det i forrige note anførte)
IPPC(-direktivet)	integreret forureningsforebyggelse og kontrol (direktiv 96/61)
J	Juristen
jfl.	jordforureningslov (lov nr. 370 af 2/6 1999 med senere ændringer)
KFE	Kendelser om Fast Ejendom
lbkg.	lovbekendtgørelse
MAD	Miljøretlige Afgørelser og Domme
mbl.	miljøbeskyttelseslov (lbkg. nr. 753 af 25/8 2001 med senere ændringer)
nbl.	naturbeskyttelseslov (lbkg. nr. 85 af 4/2 2002 med senere ændring)
NKNO	Naturklagenævnet Orienterer (meddelelsesblad)
OECD	Organisationen for Økonomisk Samarbejde og Udvikling
Rdir.	Rådsdirektiv
rpl.	retsplejelov (lbkg. nr. 777 af 16/9 2002 med senere ændringer)
Seveso-direktiv(er)	Første: Direktiv 82/501 om risikoen for større uheld i forbindelse med en række industrielle aktiviteter, som ændret ved direktiv 87/216 og direktiv 88/610;

Forkortelser

	Andet: Direktiv 96/82 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer
T:BB	Tidsskrift for Bolig- og Byggeret
TfL	Tidsskrift for Landbrugsret
TfR	Tidsskrift for Rettsvitenskap
TK	Taksationskommissionskendelse
TL	tinglysningsloven (lbkg. nr. 622 af 15/9 1986 med senere ændringer)
UfR (B)	Ugeskrift for Retsvæsen (litterær afdeling)
V	vestre landsrets dom/kendelse
vejl.	vejledning
VLD	vestre landsrets dom
VVM(-direktiv)	vurdering af virkning på miljøet (direktiv 85/337 om vurdering af virkningen på miljøet af større offentlige og private projekter, som ændret ved direktiv 97/11)
Ø	østre landsrets dom/kendelse
ØLD	østre landsrets dom

Lovregister

Beredskabslov (lbkg. nr. 912 af 2/10 2000)

§ 38 212

Byfornyelseslov (lbkg. nr. 260 af 7/4 2003)

§ 45, stk. 1 62

§ 45, stk. 1, 2. pkt. 62

§ 160 217

Byggelov (lbkg. nr. 452 af 24/6 1998)

§ 3 51

§ 4 51

§ 5 52

§ 8, stk. 1 49

§ 16 50

§ 17, stk. 2 50

§ 17, stk. 3 50

§ 22, stk. 1 50

§ 22, stk. 2 50

§ 25 50

Bygningsfredningslov (lbkg. nr. 911 af 14/10 2001 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer)

§ 3 52, 123

§ 4 52, 123

§ 7 62

§ 7, stk. 2 124

§ 7, stk. 3, 1. pkt. 124

§ 9 52, 123, 207

§ 10 52, 123, 207

§ 11 123, 207

§ 12 207

§ 12, stk. 1 209

§ 12, stk. 2 209

§ 161 207

§ 168, stk. 4 207

§ 33a 212

Danske Lov (Kong Christian den femtes

Danske Lov af 15/4 1683)

DL 5-1-2 21 note 29

DL 5-5-1 244, 245, 246, 248, 251

DL 5-5-2 251

DL 5-14-4 167, 244, 249, 250

EF-traktaten

Art 12 37

Art. 39 36 note 61

Art. 43 36 note 61, 42 note 77

Art. 44 36 note 61

Erstatningsansvarslov (lbkg. nr. 750 af 4/9 2002)

§ 6, stk. 2 217 note 38

Ejerlejlighedslov (lbkg. nr. 647 af 25/7 1995)

§ 2, stk. 1 15

§ 4, stk. 1 15

Ekspropriationsproceslov (lbkg. nr. 672 af 19/8 1999 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom))

§ 15 236

§ 16 215

§ 17, stk. 4 218, 219, 227

§ 20 231

§ 21 217

§ 22 236

§ 23 235

§ 25 236

Erhvervelseslov (lbkg. nr. 566 af 28/8 1986 om erhvervelse af fast ejendom)

§ 1 35

§ 1, stk. 1 34

§ 1, stk. 2 34

§ 1, stk. 3 37

§ 3 38

§ 4 35

§ 6 39

§ 8 38

§ 9 35

Lovregister

§ 9, stk. 1 39

§ 10 38

Europæiske Menneskerettigheds- **konvention**

Art. 8 159 note 33

Europæiske Menneskerettighedskonven- **tion, lov om** (lbkg. nr. 750 af 19/10 1998)

§ 1, stk. 1, nr. 2 196 note 1

Fiskerilov (lov nr. 281 af 12/5 1999)

§ 26 28

Forsikringsaftalelov (lbkg. nr. 726 af 24/10 1986)

§ 37 219

Forældelseslov (lov nr. 274 af 22/12 1908 om forældelse af visse fordringer)

§ 2 250

Frigørelsesafgiftslov (lbkg. nr. 577 af 7/7 2002 om frigørelsesafgift m.v.)

§ 1 80 note 68

§ 8 210 note 26

Graveadgang m.v. til telekommunikations- **formål, lov om** (lbkg. nr. 662 af 10/7 2003 om graveadgang og ekspropriation til telekommunikationsformål)

§ 1 212

Grundloven (Danmarks Riges Grundlov, lov nr. 169 af 5/6 1953)

§ 44, stk. 2 34

§ 73 130, 181, 195, 196, 197, 198, 200, 201,
202, 203, 204, 205, 207, 210, 211, 215, 216,
230, 232, 233, 234

§ 73, stk. 2 199

§ 73, stk. 3 199, 218

IPPC-direktiv (direktiv 96/61 om integre- ret forebyggelse og bekæmpelse af for- urening)

Art. 9 141 note 11

Jagtlov (lbkg. nr. 114 af 28/1 1997)

§ 14 28

§ 15 28

Jordforureningslov (lov nr. 370 af 2/6 1999 om forurennet jord)

§ 2 134 note 3

§ 4 131, 137, 178

§ 5 129, 131, 176, 178

§ 6 131

§ 6, stk. 1 178

§ 6, stk. 2 178, 179

§ 7, stk. 3 179

§ 8 129, 131, 137, 175, 206

§ 8, stk. 1 179

§ 8, stk. 2 176, 179, 180

§ 9 131, 180

§ 9, stk. 2 180

§ 12, stk. 1 178

§ 22 181, 207, 225

§ 34 225

§ 40 131, 176, 185, 186, 187, 188 note 56,
189, 191

§ 40, stk. 1 187

§ 41 176, 185, 186, 188, 189, 190, 191

§ 41, stk. 1 188

§ 41, stk. 2 188

§ 41, stk. 3 186, 187, 188

§ 41, stk. 3, nr. 2 188

§ 42 188, 189

§ 43 176, 185

§ 44 146 note 17, 177, 189, 190

§ 44, stk. 1 189

§ 44, stk. 2 184, 190

§ 44, stk. 3 190

§ 45 185, 188, 190, 191, 192

§ 45, stk. 2 192, 193

§ 45, stk. 3 191

§ 45, stk. 3, nr. 1 192

§ 46 150 note 22, 185

§ 48 185, 186

§ 49 185

§ 50 179, 180

§ 71 129

§ 72 131, 176

§ 75 181

§ 75, stk. 1 224

§ 76, stk. 4 187

Kystbeskyttelseslov (lbkg. nr. 243 af 5/4 1994 om kystbeskyttelse)

§ 6 212

Lovregister

Landbrugslov (lbkg. nr. 598 af 15/7 1999 om landbrugsejendomme)

- § 1, stk. 1, nr. 1 40
- § 1, stk. 1, nr. 2 40
- § 1, stk. 2, nr. 1 41
- § 1, stk. 2, nr. 3 41 note 74
- § 2, stk. 1 124
- § 2, stk. 2 62, 124
- § 3 16
- § 3a 41
- § 4, stk. 1, nr. 1 40, 82 note 70
- § 4, stk. 2 85
- § 7 86
- § 7, stk. 1 85 note 80, 125
- § 7, stk. 2 40 note 72, 86, 125
- § 7, stk. 6 86
- § 7a, 86
- § 7a, stk. 1 24, 40 note 72, 125
- § 7a, stk. 2 24, 125
- § 7b 86
- § 8 125
- § 8, stk. 1 125
- § 8, stk. 4 85
- § 9, stk. 1 125
- § 11 41
- § 12 41
- § 12, stk. 3 125
- § 13 18, 20, 43, 126
- § 13, stk. 2 20
- § 13, stk. 3 20, 45 note 88, 126
- § 14 43
- § 16 43
- § 16, stk. 1 41
- § 16, stk. 1, nr. 2 38
- § 16, stk. 2 42
- § 16, stk. 3 20, 42
- § 17 42, 43
- § 17, stk. 2 85 note 80
- § 17a 42, 43
- § 18 42, 43
- § 20 42, 43
- § 21 42
- § 21, stk. 2 43
- § 27 44
- § 33 44
- § 35, stk. 4 124 note 149

Lejelov (lbkg. nr. 347 af 14/5 2001)

- § 85d 236

Luffartslov (lbkg. nr. 543 af 13/6 2001)

- § 61 212
- § 64 208 note 21
- § 65 26, 208 note 21
- § 67a 26

Miljøbeskyttelseslov (lbkg. nr. 753 af 25/8 2001)

- § 1 141
- § 2 141
- § 3 141
- § 4 141, 205
- § 5 141
- § 6 141
- § 14 141
- § 19 130, 141, 145, 175, 176, 177, 183, 184
- § 19, stk. 1 183
- § 20 145
- § 21 129, 131, 176
- § 23 205
- § 24 205
- § 27 130
- § 28 130, 138 note 6, 144
- § 30 145
- § 32 198
- § 33 130, 131, 136, 138, 139, 141, 142
- § 34, stk. 1 140
- § 34, stk. 2 142 note 12, 144
- § 36 140
- § 39 130, 138, 139
- § 39a 141 note 10
- § 39b 141 note 10
- § 40a 144
- § 41 129, 131, 132, 136, 138, 144, 145, 146,
147, 148, 149, 150
- § 41, stk. 1 148
- § 41a 138, 144, 145
- § 41a, stk. 2 144
- § 41b 138, 144, 145 note 16
- § 41c 138, 144, 145 note 16
- § 41d 138, 142 note 12, 144, 145 note 16
- § 41e 138, 144, 190 note 58
- § 42 131, 132, 136, 138, 144
- § 44, stk. 2 141 note 10
- § 46 145
- § 50a 141 note 10
- § 58 212
- § 58, stk. 2 218
- § 62 205
- § 63 205

Lovregister

- § 63, 2. pkt. 205
- § 69 138, 145, 147, 149, 151, 177 note 45, 183
- § 69, stk. 1 148, 149
- § 69, stk. 1, nr. 1 149 note 19
- § 69, stk. 1, nr. 2 149
- § 69, stk. 1, nr. 3 168
- § 70, stk. 1 168
- § 71 131
- § 72 131, 144, 170, 187
- § 83a 146 note 17, 177 note 45, 190 note 59
- § 83a, stk. 4 149, 150
- § 83b 58, 145 note 16, 151
- § 38, stk. 6 91 note 95
- § 39 118, 120, 207
- § 40, stk. 2 58, 123
- § 40, stk. 3 58, 123
- § 41, stk. 1 58, 123
- § 60 212
- § 65, stk. 1 122
- § 65, stk. 3 118
- § 73 117
- § 74, stk. 1 117
- § 74, stk. 2 117
- § 74, stk. 3 117
- § 89 117

Miljøerstatningslov (lov nr. 225 af 6/4 1994 om erstatning for miljøskader)

- § 1 171, 174
- § 2 174
- § 3 177, 186, 188
- § 4 172
- § 5 172
- § 7 173

Naturbeskyttelseslov (lbkg. nr. 85 af 4/2 2002)

- § 3 53, 117, 118, 119
- § 3, stk. 1 118
- § 3, stk. 3 118
- § 4 120
- § 8 16
- § 8, stk. 1 119, 122
- § 8, stk. 2, nr. 1 119, 122
- § 8, stk. 2, nr. 2 62, 120
- § 8 stk. 3 62
- § 9, stk. 1 62, 120
- § 12 118, 120, 121
- § 13 118, 120, 122
- § 15 16, 123, 207
- § 15, stk.1 62, 121, 122, 123
- § 16 118, 121, 122, 207
- § 16, stk. 1 122
- § 17 121, 122, 123, 207
- § 18 118, 122
- § 19 121
- § 22 197, 207
- § 23 197, 207
- § 33, stk. 5 207
- § 38 207
- § 38, stk. 2 51, 123
- § 38, stk. 4 123

Offentlige veje, lov om (lbkg. nr. 671 af 19/8 1999)

- § 7 205
- § 34 51, 54, 62, 204
- § 34, stk.1 52
- § 35 51, 54, 62, 204
- § 38 209, 210
- § 38, stk. 1 205
- § 38, stk. 1, 2. pkt. 210
- § 40, stk. 6 209
- § 43 212
- § 43, stk. 3 218
- § 51 215, 217
- § 51, stk. 2 224
- § 51, stk. 3-6 215
- § 52, stk. 4 218, 219, 227
- § 56 231
- § 64 235
- § 69 202, 208, 228
- § 69, stk. 2 202, 215
- § 69, stk. 2, 2. pkt. 201
- § 78, stk. 1 209
- § 113, stk.1, nr. 1 52
- § 114 52

Planlov (lbkg. nr. 763 af 11/9 2002)

- § 1 98
- § 1, stk. 1 92
- § 1, stk. 2, nr. 2 51, 82
- § 3 94
- § 3, stk. 1 93
- § 3, stk. 2 93, 95
- § 3, stk. 4 94
- § 6, stk. 2 93
- § 6, stk. 3, nr. 1-14 93
- § 6, stk. 3, nr. 1 83

- § 6, stk. 3, nr. 4 95
 § 6, stk. 3, nr. 7 96
 § 6, stk. 5 94
 § 6c 95, 140
 § 6c, stk. 3 87
 § 9 95
 § 11, stk. 2 94, 95
 § 11, stk. 4 94
 § 11, stk. 5, nr. 1 82, 94
 § 11, stk. 5, nr. 2 94
 § 11, stk. 5, nr. 3 94
 § 11, stk. 5, nr. 4 94
 § 11, stk. 5, nr. 5 94
 § 11, stk. 5, nr. 6 94
 § 11, stk. 5, nr. 7 94
 § 11, stk. 5, nr. 8 81, 94
 § 11, stk. 5, nr. 9 81, 82, 94
 § 12, stk. 1 95, 104
 § 12, stk. 2 82
 § 12, stk. 3 82
 § 13 52
 § 13, stk. 1 96
 § 13, stk. 1, 2. pkt. 94
 § 13, stk. 2 98, 101, 102, 104
 § 13, stk. 3 104
 § 14 101, 132, 145, 146
 § 15, stk. 1, nr. 16 76
 § 15, stk. 2 52, 96, 97, 100, 106, 204
 § 15, stk. 2, nr. 1 81
 § 15, stk. 2, nr. 2 95, 106
 § 15, stk. 2, nr. 3 46, 50, 80
 § 15, stk. 2, nr. 6 50
 § 15, stk. 2, nr. 7 50, 80
 § 15, stk. 2, nr. 8 97
 § 15, stk. 2, nr. 13 107 note 117
 § 15, stk. 2, nr. 16 105, 106, 107, 111, 112
 § 15, stk. 3 81
 § 15, stk. 4 91
 § 16 97
 § 17 100, 101
 § 18 76, 95, 97, 98, 99, 100, 105, 106, 108,
 109, 110, 111, 112, 204
 § 19 135
 § 19, stk. 1 101
 § 19, stk. 2 101
 § 20 135
 § 20, stk. 1 101, 102 note 105
 § 24 100
 § 24, stk. 1 92
 § 24, stk. 3 92
 § 29 94
 § 30 98, 101
 § 31, stk. 2 98
 § 33 101
 § 34 51
 § 34, stk. 1 79
 § 34, stk. 2 80, 81
 § 34, stk. 2, nr. 3 210
 § 34, stk. 3 49 note 94, 81
 § 34, stk. 4 81
 § 35 51, 83, 84, 131, 197
 § 35, stk. 1 24 note 36, 51, 83, 85, 88, 89, 90,
 91
 § 35, stk. 4 83 note 73
 § 36 84
 § 36, stk. 1, nr. 1 85
 § 36, stk. 1, nr. 2 85
 § 36, stk. 1, nr. 3 51, 85, 86, 87, 89
 § 36, stk. 1, nr. 4 85
 § 36, stk. 1, nr. 5 85, 91
 § 36, stk. 1, nr. 6 24 note 36, 85
 § 36, stk. 1, nr. 7 51, 85
 § 36, stk. 1, nr. 8 51, 85
 § 36, stk. 1, nr. 9 85
 § 36, stk. 1, nr. 10 85
 § 36, stk. 1, nr. 11 85
 § 36, stk. 1, nr. 12 85, 90
 § 36, stk. 1, nr. 13 85
 § 36, stk. 2 85, 88, 89, 90, 91
 § 37 84
 § 39 51, 82
 § 40 82
 § 41 82
 § 42 73 note 55, 105, 106, 107, 108, 111, 247
 § 43 73
 § 45 81
 § 46 204 note 14
 § 47 105, 106, 109, 181, 210, 212
 § 47, stk. 1 214
 § 47, stk. 2 76
 § 48 204, 210, 211
 § 48, stk. 2, 2. pkt. 215
 § 49, stk. 1 209
 § 49, stk. 2 209
 § 51, stk. 5 51
 § 56, stk. 2 100
 § 63 51

Lovregister

Privatvejslov (lbkg. nr. 670 af 19/8 1999)

§ 37, stk. 1 209

§ 48, stk. 3 209

Produktansvarslov (lov nr. 371 af 7/6 1989)

§ 7, stk. 1, nr. 3 172

Retsplejelov (lbkg. nr. 777 af 16/9 2002)

§ 345 108

§ 476 28

§ 477 75

§ 529, stk. 1 59

§ 573 58

§ 573, stk. 1 58

§ 581 58

§ 997, stk. 3 117

Retsvirkningslov (lbkg. nr. 37 af 5/1 1995 om ægteskabets retsvirkninger)

§ 18 15 note 7

Råstoflov (lbkg. nr. 569 af 30/6 1997)

§ 2 24

§ 7 222

§ 7, stk. 1 24

§ 7, stk. 2 24

§ 27 212

Skovlov (lbkg. nr. 959 af 2/11 1996)

§ 3 52, 126

§ 4 52, 126

§ 10 52, 126

Sommerhuslov (lbkg. nr. 920 af 22/12 1989 om sommerhuse og camping m.v.)

§ 1 45 note 87

§ 8 45

Straffelov (lbkg. nr. 779 af 16/9 2002)

§ 161 39 note 70

Sygdomme og infektioner hos dyr, lov om (lov nr. 351 af 2/6 1999)

§ 36 206

Tiltrædelse af EF, lov om (lov nr. 447 af 11/10 1972 om Danmarks tiltrædelse af de Europæiske Fællesskaber))

§ 5 36 note 62

Tinglysningslov (lbkg. nr. 622 af 15/9 1986)

§ 1 151, 236, 252

§ 1, stk. 2 22, 39, 44, 57, 67, 68

§ 3 56, 57

§ 5 22, 191

§ 10, stk. 1 16, 66

§ 10, stk. 3 66

§ 10, stk. 6 66, 67, 68, 69

§ 11, stk. 1 56 note 9, 73

§ 15, stk. 3 22

§ 19 15

§ 20 75

§ 21 18

§ 22 18

§ 23 18

§ 25 58, 68

§ 26 44

§ 26, stk. 1 253

§ 26, stk. 2 253

§ 26, stk. 3 253

§ 37 14 note 4, 15 note 8

§ 38 14 note 5

Udstykningslov (lbkg. nr. 494 af 12/6 2003 om udstykning og anden registrering af matriklen)

§ 1 16

§ 2, stk. 1 17

§ 2, stk. 1, nr. 2 19

§ 4 18

§ 5 18, 19 note 21

§ 6 18, 19

§ 7 18, 19

§ 8 18, 19

§ 9 18, 20, 29

§§ 14-16 16, 18, 22

§ 14 45

§ 16 56

§ 16, stk. 1, nr. 1 21 note 29

§ 18 18 note 18

§ 20, stk. 1 18

§ 21, stk. 1 21 note 27

§ 21, stk. 2 21 note 27

§ 22 21

§ 23 22

§ 28 20 note 24

§ 28, stk. 1, nr. 2 21

§ 28, stk. 1, nr. 1 29

Lovregister

§ 30 18
§ 38 250

Undergrundlov (lbkg. nr. 526 af 11/6 2002
om anvendelse af Danmarks under-
grund)
§ 2 24
§ 5 24

Vandforsyningslov (lbkg. nr. 130 af 26/2
1999)
§ 18, stk. 1 25
§ 18, stk. 2 25
§ 21, stk. 2 25

Vandløbslov (lbkg. nr. 632 af 23/6 2001)
§ 4 29
§ 6 29

§ 69 121, 198
§ 71 212

Varmeforsyningslov (lov nr. 382 af 13/6
1990)
§ 16 212
§ 37 212

**Vurdering af landets faste ejendomme, lov
om** (lbkg. nr. 740 af 3/9 2002)
§ 6 221
§ 9 221 *note 46*
§ 13 221 *note 46*

Værgemålslov (lbkg. nr. 388 af 14/6 1995)
§ 6 30 *note 55*

Ørestaden, lov om (lbkg. nr. 477 af 24/6
1992)
§ 16 212

Register over domme og andre afgørelser

Sidehenvisninger sat med **fed** skrift markerer, at der findes et kortfattet referat af den pågældende dom/afgørelse

Forsikrings- og Erstatningsretlig Doms-	KFE 1983.102 225
samling:	KFE 1983.108 220
FED 1998.57 233	KFE 1983.118 226
FED 2001.127 205	KFE 1983.138 207 <i>note 20</i>
FED 2001.2370 234	KFE 1983.184 83
	KFE 1983.200 84 <i>note 77</i>
Folketingets Ombudsmands Beretning:	KFE 1984.122 209
FOB 1974.179 84	KFE 1984.127 211
FOB 1974.277 84	KFE 1985.51 210
FOB 1975.448 84	KFE 1985.69 215
	KFE 1986.62 216 <i>note 34</i>
Kendelser om Fast Ejendom:	KFE 1986.79 123 <i>note 143</i>
KFE 1976.1 141	KFE 1986.113 120 <i>note 137</i>
KFE 1976.85 209	KFE 1987.83 228
KFE 1976.87 209	KFE 1987.98 228
KFE 1976.93 228	KFE 1988.54 220
KFE 1977.93 215	KFE 1988.65 224
KFE 1977.95 209	KFE 1989.97 83
KFE 1978.138 209	KFE 1989.103 84
KFE 1978.146 220	KFE 1989.138 230
KFE 1979.99 211	KFE 1989.186 123 <i>note 143</i>
KFE 1979.135 226	
KFE 1979.143 216 <i>note 35</i>	KFE 1990.223 88
KFE 1979.145 209	KFE 1991.20 139
KFE 1979.147 209	KFE 1991.71 230
KFE 1979.149 209	KFE 1992.104 228
KFE 1979.152 225	KFE 1992.114 223
KFE 1979.159 210	KFE 1992.117 229
	KFE 1992.124 182
KFE 1980.133 229	KFE 1992.129 224
KFE 1980.142 226	KFE 1992.138 233
KFE 1980.150 215	KFE 1992.144 223
KFE 1980.165 215	KFE 1992.160 228
KFE 1981.224 209	KFE 1992.173 87
KFE 1981.227 209	KFE 1993.123 182
KFE 1982.187 215	KFE 1993.126 226
KFE 1982.233 120 <i>note 137</i>	KFE 1993.135 235

Register over domme og andre afgørelser

KFE 1993.300 146	KFE 1999.279 225
KFE 1993.319 223	KFE 1999.280 235
KFE 1994.83 103	KFE 1999.284 228
KFE 1994.158 210, 224	KFE 1999.285 221
KFE 1994.161 210	KFE 1999.287 222
KFE 1994.167 221	KFE 1999.295 216 note 35
KFE 1994.206 85 note 80	KFE 1999.297 224
KFE 1994.259 148	KFE 1999.316 222
KFE 1995.121 230, 234	
KFE 1995.207 222	KFE 2000.103 103
KFE 1995.213 211	KFE 2000.109 119
KFE 1995.221 221	KFE 2000.236 224
KFE 1995.236 235	KFE 2000.247 211, 223
KFE 1996.144 227, 234	KFE 2000.266 202, 224
KFE 1996.146 182	KFE 2000.274 223
KFE 1996.162 208	KFE 2000.276 224
KFE 1996.170 223	KFE 2000.291 209
KFE 1996.174 210	KFE 2000.293 223
KFE 1996.176 223	KFE 2000.317 83
KFE 1996.185 233	KFE 2001.109 103
KFE 1996.188 220	KFE 2001.138 89
KFE 1997.41 208	KFE 2001.219 223
KFE 1997.89 103	KFE 2001.220 225
KFE 1997.95 87	KFE 2001.225 232
KFE 1997.127 225	KFE 2001.246 235
KFE 1997.130 229	KFE 2001.255 202
KFE 1997.134 215, 222	KFE 2001.266 202
KFE 1997.137 228	KFE 2001.272 216 note 34
KFE 1997.156 234	KFE 2001.334 84 note 77
KFE 1997.189 84	KFE 2001.359 107 note 117
KFE 1997.192 87 note 86, 90	KFE 2002.243 202
KFE 1997.194 85	KFE 2002.244 213
KFE 1998.130 90	KFE 2002.246 221
KFE 1998.146 88	KFE 2002.248 213
KFE 1998.157 88	KFE 2002.260 225
KFE 1998.205 90	KFE 2002.264 221, 224
KFE 1998.223 84	KFE 2002.271 228
KFE 1998.235 89	KFE 2002.273 220
KFE 1998.278 210	KFE 2002.277 230
KFE 1998.300 235	
KFE 1998.305 225	Miljøretlige Afgørelser og Domme:
KFE 1999.92 122	MAD 1996.336 170
KFE 1999.106 122	MAD 1996.352 172
KFE 1999.113 103	MAD 1996.424 147
KFE 1999.114 102	MAD 1996.581 139
KFE 1999.124 91	MAD 1996.754 142
KFE 1999.126 122	MAD 1996.903 158
KFE 1999.232 122	MAD 1996.957 146
KFE 1999.248 99	MAD 1996.967 189 note 57
KFE 1999.275 107, 109, 111	MAD 1997.177 141 note 10, 147

Register over domme og andre afgørelser

- MAD 1997.423 141 note 11
MAD 1997.875 159 note 32, 163
MAD 1997.890 159 note 32, 163
MAD 1998.627 139
MAD 1998.641 139
MAD 1998.987 167
MAD 1999.88 154, 157, 159, 164
MAD 1999.542 138 note 5
MAD 1999.557 148
MAD 1999.864 103
MAD 1999.719 99
MAD 1999.744 183
MAD 2000.300 164
MAD 2000.805 103
MAD 2000.1090 89
MAD 2001.200 131 note 2
MAD 2001.224 168
MAD 2001.360 138 note 5
MAD 2001.428 84 note 77
MAD 2001.547 138 note 5
MAD 2001.683 141
MAD 2001.745 90
MAD 2001.1023 140
MAD 2001.1078 88
MAD 2001.1255 163, 164
MAD 2001.1348 142
- Naturklagenævnet Orienterer:**
NKNO 30/1994 86
NKNO 31/1994 85 note 80
NKNO 126/1996 87 note 86
- Tidsskrift for Landbrugsret**
TfL 1999.99 Ø 120
TfL 1999.226 V 222
TfL 2000.85 Ø 119
TfL 2000.122 V 119
TfL 2001.179 119
TfL 2002.305 87 note 86
- Ugeskrift for Retsvæsen:**
UfR 1890.141 H 155, 160, 161
- UfR 1909.422 H 69, 71 note 49
UfR 1914.232 H 151
UfR 1919.780 H 159 note 31
- UfR 1925.326 H 70
- UfR 1930.790 Ø 66, 67 note 43
UfR 1930.1059 H 159 note 31
UfR 1933.398 H 67 note 43
UfR 1933.644 H 201 note 8
UfR 1936.87 H 208
UfR 1937.730 H 70
UfR 1938.317 H 159 note 31
UfR 1938.1148 Ø 70
- UfR 1941.594 V 63 note 33
UfR 1943.241 H 75 note 60, 76
- UfR 1951.36 H 74
UfR 1952.520 H 64 note 36
UfR 1952.797 H 124 note 148
UfR 1954.253 H 250
UfR 1958.535 H 245
UfR 1959.293 H 251
UfR 1959.815 Ø 252
- UfR 1960.665 V 226
UfR 1960.878 Ø 64 note 37
UfR 1961.337 H 235
UfR 1961.803 H 248, 253
UfR 1962.140 H 35
UfR 1962.687 V 226
UfR 1963.199 V 248
UfR 1963.525 H 229
UfR 1964.742 V 36
UfR 1964.854 V 220
UfR 1965.209 Ø 213
UfR 1965.275 H 227
UfR 1965.363 Ø 251
UfR 1965.761 H 154 note 27
UfR 1965.898 V 66 note 39 og 40,
UfR 1965.959 H 99
UfR 1966.71 H 99
UfR 1966.802 H 60, 64 note 37
UfR 1966.893 Ø 28
UfR 1967.243 H 221
UfR 1967.423 Ø 74
UfR 1967.748/2 Ø 74
UfR 1967.929 V 120
UfR 1968.63 H 220
UfR 1968.84 H 156
UfR 1968.343 V 247, 252
UfR 1968.362 Ø 235
UfR 1968.535 Ø 223
UfR 1968.629 V 228
UfR 1969.11 H 28

Register over domme og andre afgørelser

UfR 1969.481 Ø 74
UfR 1969.502 Ø 23

UfR 1970.135 H 224
UfR 1970.842 V 251
UfR 1971.276 H **151**
UfR 1971.457 H 223
UfR 1972.189 Ø 198, 207
UfR 1972.192 Ø 198, 207
UfR 1972.554 H 232 *note 57*
UfR 1972.603 H 203
UfR 1972.794 V 35, 39
UfR 1973.312 H 224
UfR 1973.657 H 213
UfR 1973.762 Ø 50
UfR 1974.30 H 201
UfR 1974.332 H 223, 229
UfR 1975.718 H 223
UfR 1975.722 H 223
UfR 1975.1023 H 83
UfR 1976.35 H 220
UfR 1976.39 H 222
UfR 1976.86 H 200, 201, 202, 234
UfR 1976.121 H 222
UfR 1976.173 H 222
UfR 1977.183 V 168
UfR 1977.257 H 224
UfR 1978.560 V 108 *note 121*
UfR 1978.751 V 214
UfR 1978.844 Ø 107 *note 116*
UfR 1978.894 H 251
UfR 1978.988 V 253
UfR 1978.1014 Ø 108
UfR 1979.938 Ø **204**
UfR 1979.989 H 210, 223

UfR 1980.30 H 100
UfR 1980.681/2 H 223
UfR 1980.955 Ø 200, 202 *note 11*
UfR 1981.131 V 112
UfR 1981.153 V 63 *note 33, 65, 66 note 41*
UfR 1981.375 Ø 212
UfR 1981.415 H 27
UfR 1981.448 H 223
UfR 1981.903 Ø 99
UfR 1982.892 V 212
UfR 1983.418 V 107 *note 116*
UfR 1983.599 V 108
UfR 1983.667 Ø 74
UfR 1983.714 H 156

UfR 1983.1140 Ø 163
UfR 1984.276 H 223
UfR 1984.983 H 123
UfR 1985.239 V 235
UfR 1985.1000 H 72, 75 *note 60, 76*
UfR 1986.482/2 H 64
UfR 1986.886 H 214
UfR 1987.449 H 86, 88
UfR 1987.845 V 245
UfR 1987.849 V 99
UfR 1988.33 H 212
UfR 1988.547 H 163, 233
UfR 1988.616 H 123
UfR 1988.629 H 201, 228
UfR 1988.779 SH 168
UfR 1988.849 H **75**
UfR 1988.878 V 169 *note 40*
UfR 1988.1021 H 217 *note 36*
UfR 1989.191 Ø 158
UfR 1989.353 Ø 170
UfR 1989.420 V 103
UfR 1989.476 H 222
UfR 1989.559 H 212
UfR 1989.692 H 170

UfR 1990.147 H 211
UfR 1990.300 H 222
UfR 1990.465 H 100
UfR 1990.652 V 151
UfR 1990.731 H 220
UfR 1990.938 V 139
UfR 1991.27 H 23
UfR 1991.197 Ø **60**, 64 *note 36*
UfR 1991.444 V 158
UfR 1991.674 H 170, 183
UfR 1992.261 H 221
UfR 1992.575 H 167
UfR 1992.601 H 221
UfR 1992.800 Ø 64 *note 35, 75 note 60, 76*
UfR 1992.836 Ø 103
UfR 1992.847 V 249
UfR 1992.887 V 248, 250, 251
UfR 1993.72 H 161
UfR 1993.443 H 221
UfR 1993.547 V 83
UfR 1993.685 H 233
UfR 1993.733 Ø 198
UfR 1993.962 H 221
UfR 1994.117 V 234
UfR 1994.125 V 209

Register over domme og andre afgørelser

- UfR 1994.202 V 150 note 20
UfR 1994.250 H 161
UfR 1994.267 H 139
UfR 1994.553 H 26, 230
UfR 1994.659 V 170
UfR 1994.668 V 246, 249, 251
UfR 1995.68 V 60, 63 note 34
UfR 1995.131 V 230
UfR 1995.466 H 159 note 32, 163, 208
UfR 1995.505 H 170, 189 note 57
UfR 1995.555 Ø **67**
UfR 1995.568 H 221
UfR 1996.147 V 37
UfR 1996.202 H 227
UfR 1996.383 H 103
UfR 1996.472 H 81 note 69, 204 note 14
UfR 1996.492 H 204 note 14
UfR 1996.540 H 230, 234
UfR 1996.661 H 216 note 33, 223
UfR 1996.1062 H 220
UfR 1996.1247 V 38
UfR 1997.105 H 230
UfR 1997.117 H 220
UfR 1997.157 H 130 note 1, 205, 206
UfR 1997.232 Ø 246, 252
UfR 1997.638 V 39
UfR 1997.756/2 H 63 note 34, 74, **110**
UfR 1997.1070 H 222
UfR 1997.1456 Ø 239
UfR 1997.1577 Ø 246, 252
UfR 1998.29 H 39
UfR 1998.74 H 103
UfR 1998.120 V 245, 246, 252, 253
UfR 1998.549 H 170, 183, 185
UfR 1998.590 H 60, 64 note 37
UfR 1998.691 H 232
UfR 1998.709 H 182, 225
UfR 1998.759 V 83
UfR 1998.1276 H 220
UfR 1998.1449 Ø 245, 246, 252
UfR 1998.1497 H 224
UfR 1998.1515 H 233
UfR 1998.1669 H 198
UfR 1998.1747 Ø 248, 252
UfR 1999.74 H 160
UfR 1999.311 Ø 131 note 2
UfR 1999.353 H 155, 163, **232**
UfR 1999.360 H 163
UfR 1999.361 H 232
UfR 1999.516 Ø 36
UfR 1999.598 H 232
UfR 1999.642 V 245, 248
UfR 1999.1099 V 25
UfR 1999.1295 Ø 252
UfR 1999.1444 V 131 note 2, 185
UfR 1999.1485 H 83, 122
UfR 1999.1538 H 205
UfR 1999.1600 H 131 note 2, 170, 187
UfR 1999.1630 V 68 note 45
UfR 1999.2020 H 154 note 26
UfR 2000.1/2 H 206
UfR 2000.234 V 154 note 25
UfR 2000.276 H 154 note 24, 170
UfR 2000.577/1 H 213
UfR 2000.743 Ø 198
UfR 2000.890 H 84
UfR 2000.1313 H 84
UfR 2000.1779 H 153 note 23
UfR 2000.1832 H 204
UfR 2000.2169 H 154 note 26
UfR 2000.2335 V 218
UfR 2000.2412 H 89, 90
UfR 2000.2430 H 154 note 25
UfR 2000.2486 V 252
UfR 2001.67 H 223
UfR 2001.186 V 252
UfR 2001.215 V 214
UfR 2001.929 V 159 note 32, 163, 164
UfR 2001.1057 H 198, 199, 202
UfR 2001.1278 H 119
UfR 2001.1380 H 142
UfR 2001.1437 Ø 170
UfR 2001.1446 H 229
UfR 2001.1677 H 87
UfR 2001.1685 H 221
UfR 2001.1709 H **148**, 168, 170
UfR 2001.1749 H 131 note 2
UfR 2001.1864 H 84
UfR 2001.1968 H 154 note 26
UfR 2001.2045 H 147, 149, 150
UfR 2001.2076 H 228
UfR 2001.2312 H **111**
UfR 2001.2406 V 158, 159
UfR 2001.2552 V **57**, 63 note 34, 246
UfR 2001.2584 Ø 158, 251
UfR 2002.1 H 232
UfR 2002.297 H 247, 252
UfR 2002.780 H 149 note 19, 171
UfR 2002.960 H 82 note 71

Register over domme og andre afgørelser

UfR 2002.1152 Ø 202	VLD af 7/1 2000 232
UfR 2002.1761 H 83, 84, 123	VLD af 22/5 2000 232 <i>note 57</i>
UfR 2002.2281 V 213	VLD af 22/2 2001 232
UfR 2002.2486 V 249	VLD af 26/8 2002 222
UfR 2002.2520 V 144 <i>note 15</i>	VLD af 13/3 2003 143 <i>note 14</i>
UfR 2003.573 H 164	VLD af 17/3 2003 223
UfR 2003.855 H 208	ØLD af 13/3 1991 150 <i>note 20</i>
	ØLD af 13/6 1991 107 <i>note 118</i>
Utrykte Domme:	ØLD af 1/7 1999 35
VLD af 16/10 1981 110	ØLD af 3/9 1999 225
VLD af 9/1 1985 84 <i>note 76</i>	ØLD af 18/4 2002 143 <i>note 13</i>
VLD af 4/6 1987 169 <i>note 42</i>	

Stikordsregister

Hvor der er flere sidehenvisninger, markerer et sidetal, som er skrevet med **fed** skrift, det sted, hvor det pågældende stikord særligt er behandlet.

Afbrydelse af hævdsråden 246, **249 f**

Affald 167, 170, 177

- erstatningsansvar 169
- godkendelsespligt 139 f, 141
- påbud 145, **147 ff**, 152 f
- rådighedsindskrænkninger 177

Affektionsinteresse 219

Afkastningsværdi 219, 220, **225 f**

Aflysning

- servitutter 67, 73

Afståelse af ejendom 197 ff

Aftægtsbolig 85, 90

Se også *Landzonebånd*

Aktieselskab

- erhvervelse af landbrugsejendom 42 f

Alderstidshævd

- frihedshævd 252
- hævdstid 245, **246**
- kollektiv hævdserhvervelse 248
- usynbar servitut 251

Allemandshævd 248

Anlægsarbejder

- jordforurening 129, 176

Almenvellet 196, 199, **212**

Almindelig regulering af ejendomsretten 197 ff

- beliggenhedsfordele 208
- beskyttelseslinjer 51, 117, 207
- byggelinier 117, 204 f
- bygningsfornyelse 207
- bygningsfredning 51, 124, 207
- forurening, påbud mod 205
- lokalplan 99, 204
- råstoffer, udnyttelse af 205, 206
- zoneregulering 203 f

Anmeldelsespligt

- forurening
- Se *Underretningspligt*

Anpartsselskab

- erhvervelse af landbrugsejendom 42 f

Ansvarssuccession

- erstatningsansvar for forurening 173, 175
- jordforurening 190 ff
- miljøgodkendelser 143
- påbud om forureningsbegrænsning 145 ff

Anteciperet ekspropriation 214

Antennemast

- naboret 163

Arealoverførsel

- begreb 19
- landbrugsejendomme 43, 126
- Se også *Ejendomsdannelse*

Atypisk byrde 200 f

Beboelsesbygninger

- landbrugsejendomme 125
- landzone 85, 89 f
- Se også *Landbrugsejendom* og *Landzonebånd*

Bebyggelse

- begreb i landzone 83, 89
- beliggenhed, krav til 49
- byggetilladelse 50, 51
- erhvervsmæssigt nødvendigt 51, 85 ff
- ibrugtagningstilladelse 50
- regulering af 49 f, 52
- strid med kommuneplan 82
- Se også *Landzonebånd*

Bebyggelsesprocent 49, 80

Begrænsede rettigheder

- ekspropriation
- – bortfald 234, **236**
- – stiftelse 229 f
- hævd

Stikordsregister

- – bortfald 253
- – stiftelse 251 f
- Begæring om overtagelse** 209 f
 - Se i øvrigt *Overtagelse af ejendom*
- Beskyttelseslinier** 51, 118, **121 f**
 - alm. regulering af ejendomsretten 51, 117, 207
 - notering i matriklen 16
- Bestanddele**
 - Se *Fast ejendom*
- Bevægelighed, fri** 36, 37
- Biotopbeskyttelse** 118
 - Se *Naturtypebeskyttelse*
- Bonuslokalplan** 91
- Bopælskrav**
 - erhvervelse af landbrugsejendomme 42, 125
 - udlændinges erhvervelse af fast ejendom 34 f
 - – tinglysningssdommerens vurdering 39 f
- Bopælspligt**
 - Se *Bopælskrav*
- Brugeligt pant**
 - erhvervelse af ejendom 35
 - erstatningsansvar for forurening 173
- Brugsrettigheder**
 - afgrænsning over for servitut 56
 - ekspropriation 235 f
 - hævderhvervelse 251
 - landbrugsejendomme 41, 125 f
 - servitutsamtykke unødvendigt 107
 - udlændinges ~ til fast ejendom 35 f
- Brømme** 121
 - Se *Beskyttelseslinier, Byggelinier* og *Åbrømme*
- Byggelinier**
 - alm. regulering af ejendomsretten 117, 204 f
 - naturbeskyttelseslov 121 ff
 - offentlige veje 51 f, 54, 62
 - overtagelse af ejendom 209
- Byggetilladelse** 50, 51
- Bygninger**
 - på fremmed grund 15, 17
 - Se også *Bebyggelse*
- Bygningsfornyelse**
 - alm. regulering af ejendomsretten 207
- Bygningsfredning** 52, **123 f**
 - alm. regulering af ejendomsretten 51, 124, 207
 - Se også *Fredning*
- overtagelse af ejendom 209
- Bygningsreglement** **49 f**, 52, 79 f
 - retsvirkninger 50
- Bygningsvedtægt**
 - Se *Lokalplan*
- Byplanvedtægt**
 - Se *Lokalplan*
- Byzone**
 - begreb 80
 - retsvirkninger 82
- Båndlæggelse** 45

- Call-in** 94

- Defigurering** 228
- Deklaration**
 - Se *Servitut*
- Delekspropriation**
 - ekstension 214 f
 - fradrag for fordele 224
 - ulemper, erstatning for 227 f
- Diger** 120
- Dominans** 230, **234**
- Domstolsprøvelse**
 - ekspropriation
 - – almenvellet 212
 - – erstatningsudmåling 218
- Driftsbygninger**
 - i landzone 85 f, 90
 - Se også *Landbrugsejendom* og *Landzonebånd*
- Driftsomlægning, naturtypebeskyttelse** 119
- Driftstab, erstatning for** 225 f, 235
- Dyrkningspligt, landbrugsejendomme** 125

- Egen drift**
 - Se *Landbrugsejendom*
- Ejendom, fast**
 - Se *Fast ejendom*
- Ejendomsberigtigelse** 20, **28 f**
 - Se også *Ejendomsdannelse*
- Ejendomsdannelse**
 - begreb 18 ff
 - retsvirkninger
 - – inter partes 21 f
 - – tredjemand 22 f
- Ejendomsdom** 28
- Ejendomshævd** 245, **250 f**

Ejendomsindskrænkning, erstatning for 228

Ejendomsret

- afståelse 196 f
- til forstranden 27 f
- til luft 26 f
- til søer 29 f
- til undergrunden 24 ff
- til vand 25, 27 ff, 29 f
- til øer 28

Ejendomsvurdering 221

Ejendomsværdibeskatning 221 note 46

Ejerlavsbetegnelse 17

Ejerlejligheder

- er fast ejendom 15
- fordelingstal 15
- har ikke matrikelnummer 17

Ejerskifte

- ekspropriationserstatning 233

Ekspropriation

- almenvellet 212
- begrebet 195
- domstolsprøvelse 212 f
- erstatning 215 ff
- forurening 130
- fredning 123, 207
- jordforurening 181 ff
- lovhjemmel 211 f
- menneskerettighedskonvention 196 note 1
- nødvendighedsbetingelsen 213 f
- retsvirkninger 236 f
- rådgighedsrettigheder 76
- råstofindvinding 205, 206

Ekspropriationsforretning 236

Ekstension 214 f

Ekstinktion

- ekspropriation 236
- hævd 252 f
- landbrugspligt kan ikke fortrænges ved ~ 124
- rettigheder i strid med udstykningsloven 22 f
- udlændinges erhvervelse af fast ejendom 40

EMRK

Se *Menneskerettighedskonvention*

Enge, naturbeskyttelse 118

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri

Se *Landzonebånd*

Erstatning ved ekspropriation

- fuldstændig erstatning 215 f
- ulemper 226 ff
- værdifastsættelsen 218 f

Erstatningsansvar for forurening 166 ff

- ansvarsgrundlag 169 ff
- brugeligt pant 173
- forældelse 167, 172
- grundejeransvar 170
- miljøerstatningsloven 171 ff
- værnet interesse 167 ff, 174

Erstatningsfri regulering

Se *Almindelig regulering af ejendomsretten*

Erstatning ved ekspropriation

- forurenede ejendomme 181 f

Etableringsret, fri 36

EU-borgere 36, 41

Se også *Statsborgerskab*

EU-retten

- etableringsret 36
- fri bevægelighed 36, 37
- naturbeskyttelse 120 f
- VVM 95

Familiebrug 41

Se *Landbrugsejendomme*

Familieselskaber

Se *Landbrugsejendom* og *Selskaber*

Fast ejendom

- afgrænsning
- – i dybden 24 ff
- – mod vand 27 ff
- – opad 26 f
- – overfor løse 14 f
- begreb 13 ff
- beskatning 221
- bestanddele 14 f
- erhvervelsesbegrænsninger
- – landbrugsejendomme 40 ff
- – sommerhuse 45
- – udlændinge 34 ff
- individualisering 15 f
- Se også *Matrikel*
- retsvirkninger 13 f
- Se også *Landbrugsejendomme*
- vurdering 221
- værdifastsættelse 218 f
- Se også *Landbrugsejendom*

Fiskeriret 63

Stikordsregister

Flytteudgifter, erstatning for 226, 235

Forbud

- byggeri i strid med kommuneplan 82
- forhold, der kan foregribe lokalplan 100 f, 132, 146
- ændring af naturtyper 51, **117 ff**
Se også *Påbud*

Fordele, fradrag i ekspropriationserstatning 216 f, **224**

Fordelingstal, ejerlejligheder 15

Forpagtning

Se *Brugsrettigheder*

Forsikringspligt

- olietanke 186

Forstrand 27 f

Fortidsminder, beskyttelseslinier 120, 121

Fortolkning

- servitut 59 f

Fortrinsstilling til suppleringsjord 126

Forudsætningslæren 71 note 49

Forurener

- begreb 132

Forureneren betaler princippet 132, 147

Forurening 129 ff

- af den faste ejendom 129
Se også *Jordforurening*
- ansvarssubjekter 132 f
- begreb 132
- ekspropriation
 - påbud som indgreb 205
 - værdi, betydning for 224 f
- erstatning 153 ff, **166 ff**
- forbud
Se *Påbud*
- fra den faste ejendom 129, **137 ff**
- jord
Se *Jordforurening*
- listevirksomheder
Se *Listevirksomheder og Miljøgodkendelser*
- lovliggørelsespåbud 137, 145, 147, **149 f**, 168, 172, 184
- naboret 135, **160 ff**
- offentligretlig regulering 129 ff, **137 ff**
- olietanke 172, 185
- privatretlig regulering 135, 153 ff
- støj 129, 141 f, 163, 165 f, 231 ff
- tilladelse 130, 133, **138 ff**, 175, 183 f
- underretningspligt 131, 176
Se også *Erstatningsansvar for forurening*

- undersøgelsespåbud 144, 186 ff

Forureningsbegrænsning

- bestående virksomheder 130
- ekspropriation 130
- lokalplan 135
- princip 130, 141
- påbud 130 f, 137, **143 ff**
- servitut 135

Forureningskortlægning 129, 133

- følsom arealanvendelse 178
- rådighedsbegrænsninger 179 f
- underretningspligt 178
- vidensniveau 178

Forureningsundersøgelser

- påbud 131, 144, 186 ff

Forventningsværdi 223 f

Forældelse

- ekspropriation, erstatningskrav ved 232 note 57
- erstatningsansvar forurening 167, 172

Fraskylning

Se *Tilskylning*

Fredning 51, **123**, 132

- ekspropriation 118, 123, 207
Se også *Bygningsfredning*

Fredskovspligt 52

Fri bevægelighed

- udlændinges erhvervelse af fast ejendom 36, 37

Frigørelsesafgift 210 note 26

Frihedshævd 75 note 63, **252**

Fuglebeskyttelsesdirektiv 120

Fuldstændig erstatning

Se *Erstatning*

Gebyrer

- matrikulære ændringer 20 note 24

Genafhændelsespåbud

- landbrugsejendom 44
- udlændinges ulovlige erhvervelse af fast ejendom 38

Genanskaffelsesværdi 219, **226**

Generationsskifte, bygninger til 85

Se også *Aftægtsbolig*

Generelle/konkrete indgreb 197 f

- fredning 207

Gensidig påtaleret, servitutter 69 ff

God tro

- ekspropriation af forurenede ejendom 181 f

- faktiske forhold på ejendom 22 f
- forureningsbegrænsningspåbud 149
- hævdserhvervelse 248 f
- jordforureningspåbud 190 ff
- tingbog 22 f, 40, 45
- værditabsordning 180
- Grundejers**
- erstatningsansvar for forurening 170
- forpligtelser ved forurening 132 f
- miljøgodkendelse 142
- oplysningspligt om forurening 131, 178
- rådighedsindskrænkning ved forureningskortlægning 179 f
- undersøgelsespligt af forurening 186
- Grundskyld** 221 note 46
- Grundvand**
- Se *Vandforsyning*
- Gruppehævd** 248
- Gyldighed**
- Se *Ugyldighed*
- Gyllebeholdere** 91
- Habitatsdirektiv** 120
- Handel og handel, værdi i**
- Se *Markedsværdi*
- Havstokken** 27 f
- Heder, naturtypebeskyttelse af** 118
- Helårsbolig**
- udlændinges erhvervelse af 34 ff
- Herlighedsværdi** 222
- Herskende ejendom** 55
- Se også *Servitut og Tjenende ejendom*
- Husdyrsmitte** 206
- Hævd**
- begrebet 196, **244**
- ejendomsberigtigelse af ~ 20
- god tro 248 f
- landbrugspligt kan ikke fortrænges ved 124
- på at forurene 130, 160
- retsvirkninger 252 f
- rådighedsbetingelsen 245 f, 251 f
- servitutstiftelse ved 61, 251 f
- Hævdstid** 245, 246
- Højdeservitut**
- Se *Indflyvningservitut*
- Højhedsret, statens** 25, 27, 28
- Højspændingsledninger**
- naboret, forhold til 27
- servitutpålæg 229
- – erstatning 230
- Høring, planforslag** 92 f
- Indflyvningservitut** 26 f, 208 note 21, 229, 230
- Individualisering**
- fast ejendom 15 f
- umatrikulerede arealer 18
- Se også *Matrikel*
- Industri**
- byggeri til ~ i landzone 87
- Intensitetskriteriet** **197 ff**, 203 f
- bygningsfredning 207
- forurening 206
- lokalplan 204
- Interessebortfald, servitutter** 74
- Jagtret** 63
- Jord**
- er fast ejendom 14
- Jordbrugsmæssig udnyttelse, naturtypebeskyttelse** 118 f
- Se også *Landbrugsejendom og Naturtypebeskyttelse*
- Jorddiger**
- Se *Diger*
- Jordforurening** 175 ff
- anlægsarbejder 129, 176
- ansvarssuccession 190 ff
- ekspropriation 181 ff, 205 f
- fremmed grund 189 f
- kortlægning 129, **177 ff**
- Se også *Registrering*
- notering i matriklen 16
- offentlig oprydning 181 f
- olietanke 185 f, 188
- påbud 147, 176, **184 ff**
- rådighedsbegrænsning 129, 137
- tilladelse 145, 175, 183 f
- undersøgelsespåbud 186 ff
- værditabsordning 180
- Jordfællesskabet** 17, 41
- Juridisk person**
- erhvervelse af landbrugsejendom 42 f
- Se også *Landbrugsejendomme*
- Kirker, byggelinier** 121
- Klitfredning** 119 f, 122
- almindelig rådighedsindskrænkning 62 note 31, **120**

Stikordsregister

- begreb 119 f
- notering i matriklen 16
- Klitfredningslinie** 62, **120**
- Kloakbidrag**
 - Se *Gebyrer*
- Kommuneplan**
 - begreb 94
 - ekspropriation til byudvikling 214
 - forbud mod bebyggelse i strid med 82
 - rammedel 82, 94
 - retsvirkninger 94 f
 - rækkefølgebestemmelser 82
 - veto 94
- Koncession**
 - ejendomsomsætning 34 note 56
 - råstofindvinding 24
- Kondemnering** 207
- Konkurs**
 - ansvar for forurening 147, 150 f
- Kundeafskæring** **202**, 234
- Kystbeskyttelse**
 - Se *Klitfredning og Strandbeskyttelseslinie*
- Landbrugsejendom**
 - arealoverførsel 126
 - beboelsesbygninger 125
 - i landzone 85, 89 f
 - begreb 124
 - bopælskrav 42, 125
 - i landzone 85 f, 90
 - dyrkningspligt 125
 - egen drift-krav 42, 125
 - erhvervsbegrænsninger 40 ff
 - familiemedlemmers 42
 - personers 41 f
 - retsvirkninger 44 f
 - selskabers 42 f
 - forpagtning 41, 125, 126
 - Se også *Brugsrettigheder*
 - forsvarlig drift 24, **125**
 - fortrinsstilling til suppleringsjord 126
 - genafhændelsepåbud 44
 - jordbrugsmæssig udnyttelse 40 f
 - notering i matriklen 16
 - råstofindvinding 24 f, 125
 - samdrift 125
 - sammenlægning 20, 43, 126
 - selskabers erhvervelse af ~ 42 f
 - selveje 41
 - statsborgerskab 38, 41
 - tinglysning af rettigheder 44 f
 - uddannelseskrav 42
- Landbrugspligt** 41, **124 f**
 - almindelig rådighedsindskrænkning 62 f, **124**
 - retsvirkninger 124 f
- Landmand i selskabet** 43
- Landsplandirektiv**
 - begreb 93
 - call-in 94
 - retsvirkninger 93, 95
 - veto 94
- Landzone**
 - begreb 81
 - retsvirkninger 82 ff
- Landzonebånd** 51
 - begreb 82 f, 89
 - erhvervmæssigt nødvendigt byggeri 51, 85 ff
 - beboelsesbygninger 85, 89
 - driftsbygninger 85 ff, 90
 - forpagtere 88
 - fravigelse ved lokalplan 91
 - genopførelse 83 f
 - industri, byggeri til 87
 - tilladelse 51
 - ændret anvendelse 84
- Ledninger** 27
- Legalitetsprincip** 130
 - Se også *Lovhjemmel*
 - forureningsbegrænsning 130
- Lejlighedsnummer, ejerlejligheder** 17
 - note 14
- Listevirksomheder**
 - godkendelseskrav 130, 133, 136, **138 ff**
 - hvilke virksomheder **139**
 - objektivt erstatningsansvar 171 f
 - påbud 136, **143 ff**
 - Se også *Miljøgodkendelser*
- Livsforsikringselskaber**
 - investor i landbrugsselskab 43
- Lokalplan**
 - begreb 94
 - bonus- 91
 - bygningers udformning 50, 52
 - dispensation fra 101
 - ekspropriation **204**, 212, 214
 - overtagelse af ejendom 210
 - værdi, betydning for 222

- erstatningsfri regulering 99, 204
- forbud 100 f, 132, 146
- forureningsbegrænsning 135
- fravigelse af
 - – bygge-loven ved ~ 50
 - – landzonebåndet ved ~ 91
- indhold af 96 f
- offentliggørelse 100 f
- pligt til at udarbejde 98, **101 ff**
- retsvirkninger
 - – bindende for borgerne 95 ff, 98 f
 - – hidtil lovlig anvendelse 99
 - – fra offentliggørelsen 101
 - – passivitet 100
 - samtykke til servitutter 105 ff
 - – ugyldighed uden 107 f
 - servitutbortfald 64, 73, 76, **104 ff**
 - udstykningsforbud 45 f
 - veto 94
 - zoneinddeling ved ~ 91
- Lokalplanpligt 98, 101 ff**
- bygge- og anlægsarbejder 102 f
- sammenhørende projekter 103
- udstykning 102
- ændret anvendelse 102, 104
- Losseplads**
 - godkendelsesvilkår 142
 - naboret 157, 159, 170
- Lovhjemmel**
 - ekspropriation 211 f
- Lovliggørelsespåbud 117, 137, 145, 147, 149 f, 168, 172, 184**
- Luft**
 - ejendomsret til 26 f
- Luftfart, forebyggelse af gener 26 f**
- Løsøre**
 - afgrænsning til fast ejendom 14 f
 - servitutstiftelse 56 f
- Markedsværdi**
 - delekspropriation 226 f
 - servitutpålæg 229
 - totalekspropriation 219 ff
- Master**
 - Se *Højspændingsledninger*
- Matrikel**
 - begreb 16
 - indhold 16 f
- Matrikelbetegnelse**
 - begreb 16
- tildeling 17
- Medhjælperbolig 85, 90**
 - Se også *Landzonebånd*
- Menneskerettighedskonvention**
 - ekspropriation, beskyttelse mod 196 note 1
- Midtlinieprincipper 30**
- Miljøgodkendelser 138 ff**
 - ansøgning 140
 - ejerskifte 142 f
 - hvem berettiges og forpligtes 142 f
 - operatør som lejer 142
 - restbeskyttelsesperiode 144, 153
 - støj 141
 - vilkår 140
 - VVM 140
- Miljøkonsekvensvurdering**
 - Se *VVM*
- Mindstegrundstørrelse 49 f, 79 f**
- Mortifikation, servitutter 74 f**
- Moser**
 - begreb 119
 - naturtypebeskyttelse af 118
- Myndigheders erstatningsansvar**
 - ekspropriation, forhold til 200 f, 206
- Naboret 154 ff**
 - ansvarsgrundlag 156 f, 164 f
 - antennemast 163
 - ekspropriation, forhold til
 - – afgrænsning 201
 - – ulemper fra ekspropriations-anlæg 230 f, 232 f
 - forhold til anden lovgivning 159 f, **161 ff**
 - forening 135, **160 ff**
 - hvilke ulemper 156
 - losseplads 157, 159
 - luftrumets udnyttelse 26 f
 - støjgener 163, 165
 - tålegrænse 157, **161**
 - – vejstøj 232
 - udsigtsgener 163
 - undergrundens udnyttelse 25, 50 f, **118 ff**
 - vindmøller 159, 163
- Naturtypebeskyttelse 50 f, 118 f**
 - biotopbeskyttelse 118
 - erstatningsfri regulering 117
- Nedrivning af ejendom**
 - bygningsfredning 124, 207

Stikordsregister

- landbrugsejendom 125
- lokalplan 210
- Nærhedsprincippet** 29, 30
- Offentligretlig regulering**
 - fast ejendoms 53 f
 - forureningsbegrænsning 137 ff
 - i forhold til naboret 161 ff
 - jordforurening 175 ff
 - servitutter 58, **61 f**
 - Se også *Planlægning*
- Offentliggørelse**
 - bygningsfredning 124
 - lokalplaner 100 f
- Olietanke** 131, 164, 168, 171 f, 183, **185 f**, 188
- Omgåelse**
 - udlændinges erhvervelse af fast ejendom 35 f, 36 f, 39
- Omlægning af driften, naturtypebeskyttelse** 119
- Omsætningskontrol**
 - Se *Koncession*
- Omvej, erstatning for** 228 f
- Onndro**
 - Se *God tro*
- Operatør**
 - erstatningsansvar 173 f
 - forpligtelser 132
 - miljøgodkendelser 142
 - påbud 144
- Opsigelse af servitutter** 72 f
- Overdrev, naturtypebeskyttelse** 118
- Overtagelse af ejendom** 203, **209 f**
 - byggelinier 205, **209**
 - bygningsfredning 209
 - planlov 204, **210**
 - retsvirkning 209, 236 f
- Panteret**
 - ekspropriation 234 f
 - hævd, bortfald ved 253
- Passivitet**
 - hidtidige lovlig anvendelse 100
 - servitutter 75 f
- Planlægning** 45 f, 51, 52, **91 ff**
 - almindelig regulering af ejendomsretten 99, 203 f
 - begreb 54, **91 ff**
 - formål 92
 - høring 92 f
 - retsvirkninger 92
 - Se også *Kommuneplan, Landsplandirektiv, Lokalplan og Regionplan*
- Planhierarki** 93 f
- Plansystem** 93 f
- Princip om rådighed over egen formuesfære** 168
- Proportionalitet**
 - ekspropriation 213
- Påbud**
 - affald 145, **147 ff**, 152 ff
 - ansvarssuccession **146 ff**
 - ejerskifte 38, 44, 145 ff, 189 ff
 - flere forurenere 185
 - forureningsbegrænsning 130 f, 137, **143 ff**
 - forureningsundersøgelser 131, 144, 186 ff
 - fysisk lovliggørelse 51, 137, 145, 147, **149 f**, 168, 172, 184
 - genafhændelse af landbrugsejendom 44
 - god tro 149, 190 ff
 - hvem forpligtes af påbud **145 ff**, 189 ff
 - jordforurening 184 ff
 - konkurs 147, **150 f**
 - lovliggørelse 117
 - olietanke 185
 - prioritetsbeskyttelse 151, 192
 - restbeskyttelsesperiode 144, 153
 - rådhedskrav 146
 - tinglysning 117, 151, 191 ff
 - udlændinges ulovlige erhvervelse af fast ejendom 38
- Påtaleret, servitutter** 66 ff
 - gensidig 69 ff
 - Se også *Servitut*
- Regionplan**
 - begreb 93 f
 - retsvirkninger 94 f
 - VVM-vurdering 95
 - veto 94
- Reservationsværdi** 219
- Rocker-loven** 198, 199
- Rådighedsevne**
 - over egen formuesfære 168
 - som betingelse for påbud 146
 - undtagelse for jordforurening 189 f

- Rådighedsindskrænkninger, almindelige**
- afgrænsning over for servitutter 56, 62
 - forurening fra fast ejendom 137 ff
 - jordforurening 179 f
- Rådighedsservitut**
- begreb 55, **63 f**, 111
 - bortfald ved lokalplan 64, 76, **109**
 - ekspropriation 76, 105, 106
 - hævd 61, 64, 251
 - offentligretlige 62
 - samtykke 106
 - Se også *Servitut*
- Råstofindvinding**
- ekspropriation 205, 206
 - koncession 24
 - landbrugsejendomme 125
 - tilladelse til 24 f
- Salgsværdi**
- Se *Markedsværdi*
- Samdrift af landbrugsejendomme** 125
- Sammenlægning** 19 f, 43, 126
- Se også *Ejendomsdannelse*
- Samtykke, servitutter** 105 ff
- Sandflugt** 119 f
- Se også *Klitfredning*
- Sejlads, ret til** 29
- Selskab**
- erhvervelse af landbrugsejendom 42 f
- Selveje**
- landbrugsejendomme 41
- Selvhjælpshandling**
- overtrædelse af naturbeskyttelsesloven 117
 - ulovlig forurening 151, **168 f**, 170
- Servitut** 52, 133
- almindelige rådighedsindskrænkninger 56, 62
 - afløsning 67, 73
 - begreb 54 f
 - betingede 72
 - ekspropriation
 - – af servitut 235
 - – pålagt ved ekspropriation 229 f
 - – prioritetsstilling 236
 - ekstinktion 57
 - fortolkning 59 f
 - forureningsbegrænsning 135
 - herskende ejendom 55
 - hævd, stiftelse ved 61, 244, 246 f, **251 f**
 - indflyvnings~ 26 f, 208 note 21, 229, 230
 - løløse 56 f
 - materiel berettigelse 66 f
 - negativ 65
 - offentligretlig 58, **61f**
 - ophør 57 f, **71 ff**
 - – delvist 72
 - – ekspropriation 76, 235, 236
 - – interessebortfald 74
 - – lokalplan 64, 73, 76, **104 ff**
 - – lovændring 63
 - – mortifikation 74 f
 - – opsigelse 72 f
 - – passivitet 75 f
 - – ved aftale 72 f
 - opsigelse af ~ 72 f
 - personlig 65
 - positiv 65
 - prioritetsbeskyttelse 236
 - privatretlig 53, 57 f, **61**
 - påtaleret 65 ff
 - – gensidig 69 ff
 - reel 65
 - retsvirkninger 57 ff
 - rådigheds~ 55, **63 f**
 - samtykke til pålæggelse af 105 ff
 - – ugyldighed uden 107 f
 - stiftelse 61 f
 - synbar 251 f
 - tidsbegrænset 72
 - tinglysning 66 ff
 - tilegnelses~ 65
 - tilstands~ 55, **64**
 - tjenende ejendom 55
 - tvangsauktion 58
 - typer 60 ff
 - usynbar 251 f
 - villa~ 68 ff
- Servitubortfald**
- Se *Lokalplan* og *Servitut, ophør*
- Skove**
- byggelinier 121
 - fredskovpligt 52, 126
- Snighævd** 249
- Sommerhuse**
- erhvervelsesbegrænsninger 45
 - helårsbeboelse i ~ 45, 82
 - udlændinges erhvervelse 34, 37
- Sommerhusområde**
- begreb 81

Stikordsregister

- retsvirkninger 37, 45, 49, 51, 79 f, 82
- Sommerhusreglen, udlændinge** 37
- Stamnummer** 17
- Stamparcel** 17, 68
- Statsborgerskab**
 - landbrugsejendomme 38, 41
 - udlændinges erhvervelse af fast ejendom 34, 36
- Status quo-fredning** 123
- Stendiger**
 - Se *Diger*
- Strandbeskyttelseslinje** 121, 123
 - almindelig rådighedsindskrænkning 62, 117
 - notering i matriklen 16
 - retsvirkning 121
- Strandenge, naturtypebeskyttelse af 118**
- Strandsumpe, naturtypebeskyttelse af 118**
- Støj** 129, 141 f, 163, 165 f
 - Se også *Vejstøj*
- Suppleringsjord, fortrinsstilling til** 126
- Synbar servitut**
 - Se *Usynbar servitut*
- Søer**
 - beskyttelseslinier 121, 122
 - ejendomsret til 29 f
 - naturtypebeskyttelse 118
- Søterritoriet** 27 f

- Taksationsproces** 218
- Tilegnelsesservitut** 65
 - Se også *Rådighedsservitut*
- Tilbagevirkende kraft** 131
- Tilladelser**
 - betydning for naboretligt ansvar 163
 - forurening 130
 - Se også *Miljøgodkendelse*
 - landzone 82 ff
 - Se også *Landzonebånd*
 - listevirksomheder
 - Se *Miljøgodkendelse*
 - VVM
 - Se også *Miljøgodkendelse*
- Tilskyning**
 - ejendomsberigtigelse af ~ 20, 28 f
 - ejendomsret ved ~ 28
- Tilstandsservitut**
 - begreb 55, 64, 111
 - bortfald ved lokalplan 64, 76, 108 ff
 - ekspropriation 105, 106
 - hævd 64, 251
 - offentligretlige 62
 - samtykke 105 f
 - Se også *Servitut*
- Tinglysning**
 - bygningsfredning 124
 - ekspropriation 236
 - fredning 123
 - hævd 253
 - rettigheder over landbrugsejendom 44 f
 - påbud om lovliggørelse 117
 - påbud vedrørende forurening 151, 191 ff
 - servitutter 66 ff
 - udlændinges erhvervelse 39 f
 - Se også *Aflysning*
- Tjenende ejendom**
 - begreb 55
 - Se også *Herskende ejendom* og *Servitut*
- Tredjemandsløfter, gensidig påtaleret** 71
- Tro og love erklæring** 39
- Tunneler** 26
- Tålegrænse**
 - betydning af offentligretlig godkendelse 162
 - forurening 161
 - miljøkvalitetsnormer
 - naboret 25, 157 f, 230 ff

- Uanmodet forretningsførelse** 168
- Uddannelseskraft**
 - erhvervelse af landbrugsejendomme 42
 - lossepladser 142
- Udlændinge**
 - erhvervelse af fast ejendom 34 ff
 - Se også *Statsborgerskab*
- Udsigtsgener**
 - naboret 163
- Udstykning** 16, 19, 45
 - Se også *Ejendomsdannelse*
- Ugyldighed**
 - ejendomsdannelsen 21
 - ekspropriation 212 f
 - landbrugsejendommens overdragelse 44 f
 - servitut uden samtykke 107 ff
 - strid med lov 21
 - udlændinges erhvervelse af fast ejendom 38
- Ulemper**
 - ekspropriationserstatning 226 ff, 229 f

Umatrikulerede arealer

- individualisering af 18

Undergrunden, udnyttelse af

Se *Råstofindvinding* og *Vandforsyning*

Underretningspligt

- forurening 131, 178

Usynbar servitut

- hævdserhvervelse 251 f

Vandforsyning

- tilladelse til indvinding 25

Vandløb

- beskyttelseslinier 121
- ejendomsret til 29 f
- naturtypebeskyttelse 118

Vanhjemmel

- udlændinges erhvervelse af fast ejendom 39

Vejadgang 201 f, 208, 228

Veje

- byggeliniepålæg 51 f, 54

Vejomlægning 201, 208

Vejstøj 231 f

Se også *Støj*

Veto mod planer 94

Villaservitut 68 f

Se også *Servitut*

Vindmøller

- naboret 159, 163

VVM

- ved forurening 140
- ved planlægningen 95

Værdifastsættelse af ejendom 218 ff

Værditabsordning 180

Zoneregulering 79 ff

- alm. regulering af ejendomsretten 203 f
- byzone 80
- formål 80
- landzone 81
- retsvirkninger 81 ff
- sommerhusområde 81

Øer på søterritoriet 28

Åbrømme 121, 122, 198

Åer

Se *Vandløb*

Årsagsforbindelse

- lokalplans hindring for udnyttelse 210 f