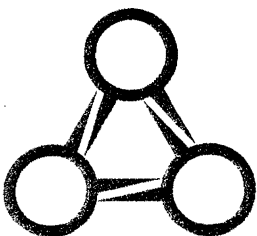


**Vejledning i
kommuneplanlægning
nr. 6**

servitutter

i relation til bestemmelserne i kommuneplanloven



Planstyrelsen 1979

Henvedelser om vejledningen bedes rettet til planstyrelsens 10. kontor,
Holbergsgade 23, 1057 København K.
Tryk: Dyva bogtryk-offset, Glostrup
ISBN nr. 87-503-3000-4.
August 1979.

Vejledning om servitutter, Planstyrelsen 1979

(Vejledning i kommuneplanlægning nr. 6:

Servitutter i relation til bestemmelserne i kommuneplanloven).

Den daværende Planstyrelse under Miljøministeriet udgav i 1979 en vejledning om servitutter i henhold til den daværende kommuneplanlov (§§ 36-38). Vejledningen beskriver retlige rammer for de forskellige former for servitutter i forhold til kommuneplanlovens regler, herunder om kommunernes meddelelse af samtykke mv.

Vejledningen fra 1979 om servitutter kan fortsat have interesse for lokalplanlægningens interessenter, idet reglerne herom i kommuneplanloven stort set uændret er videreført i planloven (seneste lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002).

Reglerne for servitutter fremgår nu (2004) af planlovens §§ 42-44.

Vejledningen fra 1979 kan fortsat anvendes af kommunerne m. fl. som generel vejledning i spørgsmål om servitutter i forhold til planloven.

/ Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen, marts 2004

Vejledning i kommuneplanlægning nr. 6

**Servitutter i relation til bestemmelserne
i kommuneplanloven**

Indhold

Indledning	5
Afsnit 1. Kort omtale af de forskellige servitutter	7
Eksempler til afsnit 1	8
Afsnit 2. Bortfald af servitutter, der er i strid med en lokalplan	11
Eksempel til afsnit 2	12
Afsnit 3. Ophævelse af servitutter ved bestemmelse i en lokalplan	15
Eksempler til afsnit 3	16
Afsnit 4. Ekspropriation af servitutter	19
Eksempel til afsnit 4	20
Afsnit 5. Om fremgangsmåden i forbindelse med tilvejebringelsen af en lokalplan	21
Afsnit 6. Kommuneplanlovens §§ 36-38	23
Eksempler til afsnit 6	25
Litteraturoversigt	28

Indledning

Efter den tidligere lovgivning bevirkede en byplanvedtægt og en bygningsvedtægt, at private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter (f.eks. en villaservitut) bortfaldt, når vedtægten trådte i kraft, hvis de var uforenelige med vedtægten bestemmelser. En særskilt konstatering af, om der var uforenelighed mellem servitut og vedtægt fandt ikke sted, og der skete ingen automatisk afløsning af de fortrængte servitutter. Andre (ikke uforenelige) tilstandsservitutter, rådighedsservitutter (f.eks. en færdselsret) og tilegnelses-servitutter (f.eks. en grusgravningsret) kunne eksproprieres mod erstatning, hvis de sædvanlige ekspropriationsbetingelser var opfyldt.

Kommuneplanloven opretholder denne ordning (§§ 31 og 34). Den har imidlertid udvidet adgangen til at få ophævet tilstandsservitutter, som er i strid med en lokalplans formål (§ 18, stk. 1, nr. 16). Udvidelsen er gennemført, fordi man i praksis har været meget tilbageholdende med at statuere bortfald af servitutter p.g.a. uforenelighed. Det har man kun gjort i oplagte tilfælde: f.eks. hvor udformningen af den offentligretlige bestemmelse er så uforenelig med den ældre servitut, at ikke begge regler kan opfyldes samtidig. Bestemmelsen i *kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16*, giver nu kommunalbestyrelserne mulighed for at tage stilling til, om en udtrykkeligt angiven tilstandsservitut inden for planens område bør ophæves. Kommunalbestyrelsen har denne mulighed, når den er ved at udarbejde en lokalplan.

Formålet med denne vejledning er at give en kortfattet oversigt over de gældende regler og at henlede opmærksomheden på de eksisterende muligheder for at få ophævet servitutter, der er i strid med eller uhensigtsmæssige for en planlagt udvikling af et område. I forbindelse med omtalen af de forskellige bestemmelser er til illustration angivet nogle eksempler på servitutter.

En mere udførlig gennemgang af de juridiske problemer vedrørende emnet findes i den ret omfattende litteratur, jfr. oversigten side 28.

Afsnit 1 Kort omtale af de forskellige servitutter

Privat- eller offentligretlige servitutter Tilstandsservitutter, rådigheds- og tilegnelsesservitutter

Definitioner

Sondringerne mellem forskellige grupper af servitutter efter deres form og indhold har betydning for anvendelsen af kommuneplanlovens bestemmelser om servitutter.

Privatretlige servitutter er sådanne, som er pålagt af vedkommende ejer (der udmærket kan være en offentlig myndighed, f.eks. en kommune). **Offentligretlige servitutter** er pålagt af en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen. I relation til kommuneplanlovens regler må man også operere med servitutter, der er privatretlige i formen, men som stiftes på foranledning af en offentlig myndighed til varetagelse af en offentlig interesse.

De offentligretlige servitutter omfattes ikke af kommuneplanloven. Det fremgår udtrykkeligt af kommuneplanlovens § 38, for så vidt angår §§ 36 og 37, og af § 34 om ekspropriation, som kun kan ske for så vidt angår fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Men heller ikke bestemmelserne i § 18, stk. 1, nr. 16, om ophævelse af visse servitutter og § 31 om ophør af servitutter, der er uforenelige med en lokalplan, omfatter offentligretlige servitutter.

Det er altså private servitutter, der er området for de nævnte bestemmelser i kommuneplanloven. Reglerne i § 36 (om samtykke) og § 37 (om kommunalbestyrelsens beføjelse til at håndhæve servitutter) omfatter dog tillige mellemgruppen, d.v.s. de servitutter, der nok er privatretlige i formen, men som tjener et offentligretligt formål.

Som eksempler på offentlige servitutter kan nævnes byggeliniepålæg i henhold til vejlovene
fredningsservitutter i henhold til naturfredningsloven
bevaringsdeklarationer i henhold til den tidligere byggelovs § 43, stk. 1 c
deklaration om fredning i kl. A og B i henhold til bygningsfredningsloven
betingelser for en zonelovstilladelse i henhold til by- og landzonelovens § 10, stk. 2.
Men der er mange andre offentligretlige servitutter.

Det er kun tilstandsservitutter, der kan ophæves efter § 18, stk. 1, nr. 16. Rådigheds- og tilegnelsesservitutter kan kun bringes til ophør ved ekspropriation efter § 34.

Ved en **tilstandsservitut** forstås en servitut, der giver servitutindehaveren ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på en andens ejendom. Som eksempel herpå kan nævnes ældre villaservitutter, hvorefter et område f.eks. kun må anvendes til åben og lav boligbebyggelse. Servituten kan også indeholde et forbud mod etablering af visse kategorier af erhvervsvirksomheder eller forbud mod bebyggelse (af hensyn til en udsigt).

Ved en **rådighedsservitut** forstås en servitut, der giver ser-

vitutindehaveren ret til i en vis henseende at råde over en andens faste ejendom. Som eksempel herpå kan nævnes en vejret over en naboejendom eller en ret til på en andens ejendom at grave grus, ler, kalk o.lign. I sidstnævnte tilfælde betegnes servituten også som en tilegnelsesservitut.

Stiftelse

Servitutter kan privatretligt pålægges en ejendom af vedkommende ejer. Det kan ske ved en deklaration eller en skødebestemmelse, der tinglyses som servitutstiftende. Efter tinglysningslovens ikrafttræden i 1928 har den (eller de) påtaleberettigede skullet angives i servituddokumentet. De mangler ofte i ældre servitutter.

Kvittering

En servitut kan aflyses fra tingbogen. Det forudsætter normalt kvittering fra den eller de påtaleberettigede (tinglysningslovens § 10, stk. 1). I de fleste tilfælde vil den (de) påtaleberettigede også være berettigede til at kvittere en servitut. Det antages dog, at en kommunalbestyrelse, der har fået tillagt påtaleret på flere grundejeres vegne har en vis forpligtelse til at udøve påtaleretten i overensstemmelse med grundejernes interesse. Kommunen vil således ikke være berettiget til at kvittere servituten uden samtykke fra grundejerne. (Men man kan godt benytte kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16.)

Slettelse

Bestemmelserne i tinglysningslovens § 20 giver visse muligheder for, at ældre servitutter kan blive slettet af tingbogen. Det gælder rettigheder, der »åbenbart er ophørt« og – efter indkaldelse i Statstidende – rettigheder, »der må antages at have mistet deres betydning«, eller rettigheder, »der er over 20 år gamle, og som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke findes nogen berettiget«. Den sidste betingelse vil på grund af kommuneplanlovens § 37 aldrig være opfyldt ved servitutter om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Men adgangen til slettelse efter tinglysningslovens § 20 må være til stede, hvis kommunalbestyrelsen samtykker i slettelsen.

Det er dommeren, der afgør, om en servitut kan slettes efter disse bestemmelser. En kommune, der i forbindelse med udarbejdelsen af et lokalplanforslag foretager en gennemgang af de tinglyste servitutter, kan dog rette henvendelse til dommeren for at høre, om der er mulighed for at få slettet ældre servitutter.

For så vidt angår afløsning af servitutter efter anvendelse af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16, henvises til bemærkningerne side 15.

På de følgende sider belyses nogle af de nævnte sondringer mellem forskellige servitutter ved nogle eksempler på tinglyste bestemmelser.

Eksempel 1-3

Kommentar til eksempel 1-3

Eksempel 1

Deklaration

Undertegnede.....
ejere af ejendommene matr. nr. (1) og (2) af Aarhus købstads bygrunde, erklærer herved bindende for os og fremtidige ejere af bemeldte ejendomme, at gavlen mellem de på nævnte ejendomme værende forhuse er fælles for begge og må benyttes såvel ved til- som påbygning. Det bemærkes, at gavlen står på fælles grund.

Til bekræftelse på at ovennævnte forhusgavl således for fremtiden er en »fællesgavl« i hele sin udstrækning mellem ejendommene matr. nr. (1) og (2) begge af Aarhus købstads bygrunde i overensstemmelse med bygningslov af 30. december 1858 § 9 udsteder vi denne deklARATION, der tinglyses, idet dog retsanmærkninger frafaldes.

Aarhus den 29. april 1887.

Til vitterlighed:

Eksempel 2

Århus boligkommission har i sit møde den 12. juni d.å. i medfør af lov nr. 185 af 5. juni 1959 om boligtilsyn vedtaget og nedlagt forbud i henhold til lovens § 12 mod, at ejendommen anvendes til beboelse og ophold for mennesker.

Forbudet skal træde i kraft ved indtrædende ledighed dog senest den 1. september 1967.

Efter forbudets ikrafttræden må ejendommen kun anvendes til formål, som kan godkendes af boligkommissionen og bygningsmyndighederne.

Bestemmelsen i boligtilsynslovens § 13 om ejers adgang til at søge forbudet ophævet eller ændret ved fremsættelse af forbedringsforslag bortfalder under henvisning til, at en saneringsplan for området er under udarbejdelse.

Hvilket herved begæres tinglyst.

Århus boligkommission, den 22. juni 1967.

Eksempel 3

Udskrift af Århus byråds forhandlingsprotokol.

Dagsorden for Århus byråds møde
torsdag den 20. november 1969 kl. 17.00

6. Indstilling om ekspropriation af ejendommene.....
med henblik på gennemførelse af saneringsplan for området samt om godkendelse af rømning af samtlige ejendomme, der i forbindelse med saneringen skal nedbrydes.

Magistraten og magistratens 1. afdeling tiltræder indstillingen.

Det vedtoges at ekspropriere de anførte ejendomme og baghuse i medfør af § 20 i lov nr. 318 af 18. juni 1969 om sanering.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Århus byråds ekspeditionskontor, den 6. juli 1970.

Ekspropriationsbeslutningen begæres herved tinglyst på ovennævnte ejendomme, Aarhus købstads bygrunde.

Århus byråd, den 10. november 1970.

Bestemmelserne gælder samme ejendom. Nr. 1 er en privat *tilstands- og rådighedsservitut*. Ejerne af de to ejendomme har krav på opretholdelse af den fælles gavl, og de kan råde over gavlen ved til- og påbygning. Nr. 2 og 3 er offentlige indgreb.

Bygningerne, der er omhandlet i nr. 1. er nedrevet, og servituttten må kunne slettes efter § 20 i tinglysningsloven. Nr. 2 og 3 kan kvitteres til afløsning af henholdsvis boligkommissionen og byrådet.

Eksempel 4-5

Kommentar til eksempel 4-5

Eksempel 4-5

Anmelder Viborg amts bivejinspektorat,
Rådhuset, Viborg.

Deklaration

Undertegnede ejer af matr. nr. ,
Tostrup by, Almind sogn,
erklærer og deklarerer herved med bindende virkning for mig
og efterfølgende ejere af nævnte ejendom,

1) at de på vedhæftede skitse viste parceller nr. 13, 14, 30, 31,
38, 39, 44 og 45 ikke må have direkte adgang for kørende eller
gående færdsel til den langs parcellernes østskel viste nord-
sydgående 10 m brede private vej,

2) at disse parceller alene skal have adgang til de viste 9,0 m
brede sideveje til ovennævnte vej ad overkørsler, der af hen-
syn til den fri oversigt ved vejtilslutningerne skal være belig-
gende mindst 15 m fra den 10 m brede vejs nærmeste køre-
banekant,

3) at der ved frastykning og salg af ovennævnte parceller af
købere og fremtidige ejere af de enkelte parceller rejses og
vedligeholdes et 1,0 m højt, ubrudt trådvævshegn eller hegn af
lignende beskaffenhed i parcellens skel mod den 10 m brede
private vej.

Påtaleberettiget er Almind sogneråd.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende øvrige servitutter
samt hæftelser, som ved lovhjælp er sikret panteret forud
for almindelige hæftelser, henvises til ejendommens blad i
tingbogen, medens tinglysning begæres foretaget forud for
hæftelser i øvrigt.

Vranum, den 16. august 1968

Som ejer af matr. nr.

Eksempel 5

Deklaration

I anledning af at der under 24. oktober 1957 er meddelt mig
dispensation fra §§ 33, stk. 7, 35, stk. 2, 37 og 46 i bygningsreg-
lementet for Brovst kommune, erklærer og deklarerer under-
tegnede hotelejer
Brovst, der ejer ejendommen matr. nr.
Bratskov, Brovst sogn af hartkorn 2½ alb., at jeg forpligter mig
og fremtidige ejere af min nævnte ejendom til senest 24. okto-
ber 1977 at lade nedrive den fra sydskellet af matr. nr.
..... langs vestsiden af matr. nr. beroende gamle
butikbygning i en udstrækning af 12 m fra bygningens syd-
gavl.

Nærværende deklARATION vil være at tinglyse som servitut-
stiftende på min nævnte ejendom matr. nr. Bratskov,
Brovst sogn med respekt af de på ejendommen i forvejen tingly-
ste servitutter, men forud for de på ejendommen tinglyste
pantehæftelser.

Påtaleretten i henhold til nærværende deklARATION, der ikke
må aflyses uden boligministeriets samtykke, tilkommer byg-
ningskommissionen for Brovst kommune.

Brovst, den 12. november 1958.

Begge deklARATIONER er pålagt af vedk. ejer i privatrettens
form. Det er imidlertid sket efter aftale med en offentlig
myndighed, og servitutterne tjener en offentlig interesse.

Servitutterne kan aflyses af ejerne med kvittering fra
kommunalbestyrelsen. I eksemplet fra Brovst kræves tillige
samtykke fra boligministeriet (nu miljøministeriet/plan-
styrelsen).

Om det er boligministeriet eller miljøministeriet/plan-
styrelsen, der skal meddele samtykke afhænger af, hvilke
dispensationer der har foranlediget servitutbestemmelsen.
Er det bestemmelser om friarealer, om de skrå højdegræn-
seplaner og om skelafstande, skal boligministeriet samtyk-
ke. Miljøministeriet/planstyrelsen skal have sagen, hvis der
er tale om bestemmelser om grundstørrelser, bebyggelsens
anvendelse, bebyggelsens omfang og absolutte højder (det
vandrette højdegrænseplan), jfr. delingen mellem byggelo-
ven og kommuneplanloven.

Afsnit 2 Bortfald af servitutter, der er i strid med en lokalplan

Kommuneplanlovens § 31

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

Paragraffen indeholder ikke (således som § 51, stk. 1, i den tidligere byggelov og § 10, stk. 2, i byplanloven) en bestemmelse om, at lokalplanen fortrænger ældre servitutter, der er uforenelige med den. Men det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget og behandlingen af det i folketinget, at man har villet opretholde den tidligere retstilstand.

Nye servitutter

Det følger direkte af § 31, at nye private servitutter, der er i strid med bestemmelserne i en lokalplan, ikke må pålægges en ejendom uden dispensation efter § 47. Sådanne servitutter vil også kræve samtykke efter § 36. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen – hvis der meddeles dispensation efter § 47 – også må meddele samtykke efter § 36.

Ældre servitutter

For så vidt angår *ældre servitutter* antages det altså, at *private tilstandsservitutter* fortrænges, hvis de er *uforenelige* med bestemmelser i en lokalplan.

Hvilke servitutter

Det er *kun private* servitutter, der kan bortfalde, ikke servitutter, der er pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lov. Det gælder heller ikke de servitutter, der nok er private i formen, men som tjener et offentligt formål, der ligger uden for bygnings- og byplanmyndighedens (lokalplanmyndighedens) administrationsområde. Man må i hvert enkelt tilfælde vurdere, om en privat servitut har denne karakter. Der vil ofte være tillagt den pågældende offentlige myndighed påtaleret. Servituten kan også indeholde en bestemmelse om, at den ikke må aflyses uden samtykke fra den offentlige myndighed. Som eksempler på servitutter, der ikke fortrænges, kan nævnes

udlæg af private fællesveje ved deklaration

pålæggelse af en bevaringsdeklaration i henhold til aftale med bygningsfredningsmyndigheden

en deklaration om fredskovspligt

betingelser for en zonetilladelse.

Det er formentlig kun tilstandsservitutter, der erstatningsfrit kan fortrænges efter kommuneplanlovens § 31. Rådigheds- og tilegnelsesservitutter må bringes til ophør ved ekspropriation.

Hvornår fortrænges en tilstandsservitut

En servitutbestemmelse bortfalder kun efter kommuneplanlovens § 31, hvis den er uforenelig med en lokalplan. Et eksempel herpå er, at der for samme areal i en servitut foreskrives villabebyggelse, medens lokalplanen indeholder en bestemmelse om erhvervsbebyggelse. Servituten bortfalder da efter § 31.

Modsat vil en servitut, der foreskriver en mindstegrundstørrelse på 2.000 m², ikke blive fortrængt af en lokalplan, der indeholder en bestemmelse om en mindstegrundstørrelse på 1.000 m². Det følger af, at både servitut og lokalplan kan overholdes ved iagttagelse af den strengeste bestemmelse (2.000 m²). Men indeholder lokalplanen også en maksimumsgrundstørrelse på 1.500 m², bortfalder servituten.

Det kan i mange tilfælde være uhyre vanskeligt at afgøre, om en servitut vil bortfalde efter kommuneplanlovens § 31. Det er i sidste instans et spørgsmål, som henhører under domstolens afgørelse. Det vil derimod nok være lettere at konstatere, om en servitutbestemmelse strider mod formålet med en lokalplan. Det vil i så fald skabe klarhed at anvende kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16, og medtage en bestemmelse i lokalplanen, som udtrykkeligt ophæver den.

Hvad betyder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanlovens kap. 6 for private servitutter

Private tilstandsservitutter, der er stiftet, før kommuneplanloven trådte i kraft, gælder fortsat efter deres indhold.

Men bestemmelserne i sådanne servitutter kan ikke fortrænge de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanlovens kapitel 6 (jfr. kommuneplanlovens § 39).

Hvis f.eks. en privat servitut bestemmer, at der ikke må udstykkes ejendomme med et større areal end 600 m², gælder reglen i kommuneplanlovens § 40, stk. 1, 1. pkt.

Hvis servituten derimod bestemmer, at der ikke må udstykkes ejendomme med mindre areal end 800 m², gælder servitutens bestemmelse. Det skyldes, at man kan overholde både kommuneplanloven og servituten ved at opfylde den strengeste bestemmelse (800 m²).

Eksempel 6

I anledning af påtænkt udstykning af en del af ejendommen, matr. nr. pålægger undertegnede ejer af ejendommen følgende af sogneråd godkendte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommen samt parceller udstykket herfra.

1. Område.

De i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser har gyldighed inden for det på vedhæftede kortbilag indrammede område, der omfatter en del af ejendommen, matr. nr.

2. Bestemmelse om påtaleret m.m.

Påtaleretten ifølge nærværende deklaration har alene sogneråd.

Sognerådet er bemyndiget til at indrømme mindre betydende lempelser fra bestemmelserne.

3. Udstykning.

Udstykning af parceller skal foretages efter de på kortbilaget angivne retningslinier.

I deklarationsområdet udlægges areal til veje, stier og pladser med den retning og beliggenhed, som er vist på kortbilaget. Endvidere udlægges de viste arealer til stier, veje, fordelingspladser, adgangspladser og fælles opholds- eller legepladser.

Udlægget sker uden præjudice for erstatningsspørgsmålet for så vidt angår arealer, der overtages af det offentlige.

4. Grundenes benyttelse.

Inden for deklarationsområdet må kun opføres åben og lav boligbebyggelse med tilhørende udhuse og garager.

a. Bebyggelsens omfang.

På hver parcel må kun opføres én fritliggende beboelsesbygning og én garagebygning.

Beboelsesbygningen må kun indeholde én lejlighed.

Udnyttelsesgraden

b. Bebyggelsens placering.

Beboelsesbygningen må kun placeres

c. Bebyggelsens udformning.

Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage

d. Bebyggelsens anvendelse.

På ejendommen må der ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted, indrettes oplagsplads eller lignende. Der må ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter sognerådets skøn kan være til gene for de omboende.

Det skal dog være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når det efter sognerådets skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelseslejlighed forandres, eller kvarterets præg af boligområde brydes.

Sognerådet skal godkende udseende og placering af enhver form for skiltning. Intet skilt må være mere end 40 cm langt og 25 cm bredt. Lysende eller belyst skiltning kan ikke forventes godkendt.

Det skal ikke på ejendommen være tilladt at holde husdyr i erhvervsmæssigt øjemed eller husdyr, som efter sognerådets skøn kan være til gene for de omboende.

e. Byggetilladelse.

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse forelægges sognerådet tegninger m.v.

5. Grundejerforening.

Alle ejere af grunde inden for deklarationsområdet er pligtige at være medlemmer af en af kommune godkendt grundejerforening.

6. Anlæg af veje, stier og fællesarealer.

Anlæg af de i § omtalte fællesarealer, veje, stier, adgangspladser m.m. betragtes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige

7. Vandforsyning.

Etablering af hovedvandedninger og stikledninger for de udstykkede parcellers forsyning med drikkevand betragtes ligeledes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige

8. El-forsyning og vejbelysning.

Etablering af el-forsyning og vejbelysning betragtes ligeledes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige

9. Kloakering.

Hovedkloak udføres ved kommunal foranstaltning.

Etablering af detailkloak betragtes som et fælles anliggende, hvortil alle grundejere inden for deklarationsområdet er bidragspligtige

10. Modningsarbejdernes gennemførelse og finansiering.

De i §§ 6, 7, 8 og 9, stk. 2, omhandlende modningsarbejder udføres ved foranstaltning af den i § 5 omhandlede grundejerforening, hvis bestyrelse med bindende virkning og solidarisk hæftelse for et forholdsmæssigt maksimeret beløb skal være bemyndiget til at træffe aftaler om udførelse af modningsarbejderne og disses gennemførelse

11. Fordeling af udgifterne.

De i foranstående paragraf omhandlede modningsudgifter skal i princippet fordeles med lige store andele for hver udstykket parcel, uanset størrelse og beliggenhed.

12. Vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer.

Det påhviler grundejerforeningen at drage omsorg for vedligeholdelse af de udlagte veje, stier og fællesarealer i det omfang, der ikke opnås aftale med kommune om dennes overtagelse af vedligeholdelsespligten med eller uden opkrævning af bidrag hos grundejerne.

Udgifter til vedligeholdelse påhviler grundejerne og fordeles med lige store andele for hver udstykket parcel

13. Færdselsret m.m.

De på kortbilaget viste veje, pladser og stier skal være tilgængelige for offentlighedens færden.

De udlagte veje, pladser og stier tjener som adgangsvej for alle grunde inden for deklarationsområdet, herunder også for stamparcellen og senere udstykkede parceller.

Grundejerne kan ikke modsætte sig, at vejene benyttes som adgangsveje for uden for deklarationsområdet beliggende ejendomme.

Sognerådet har ret til at nedlægge den nuværende vejforbindelse vejen eller dele af denne, når ny forbindelse til offentlig vej etableres. Grundejerne har ikke i den anledning ret til erstatning.

Der må kun etableres adgang til parcellerne fra de på kortbilaget viste adgangspladser.

14. Hegn.

Hegn skal udføres som levende hegn. Hegnsplantningen må støttes af trådhegn, der i så fald ikke må have større højde end 1,20 m.

Kommentar til eksempel 6

Levende hegn plantes ved den oprindelige grundsælgers foranstaltning efter en samlet beplantningsplan, der vil være at tinglyse på ejendommene. Beplantningsplanen vil indeholde bestemmelser om, at hækbeplantning mod veje, stier, pladser og offentlige arealer skal forblive uændret, og at retablering kun må ske i overensstemmelse med planen. Retablering og vedligeholdelse, herunder klipping, påhviler grundejerne efter nærmere angivne retningslinier for den enkelte stamvej med tilhørende pladser.

Retablering og vedligeholdelse af hegn i øvrigt påhviler ligeledes grundejerne efter hegnslovens almindelige regler og i øvrigt med sognerådet som påtaleberettiget efter reglerne i § 4 a, stk. 7.

15. Særlige bestemmelser.

Grundejerne er pligtige at tåle de i forbindelse med modningsarbejdernes gennemførelse forbundne ulemper, herunder terrænregulering i forbindelse med vejanlæg, opgravninger, skrånninger, opsætning af lysmaster m.v. uden i den anledning at have krav på erstatning.

Såfremt grundejerne eller grundejerforeningen efter sognerådets skøn ikke opfylder de grundejerne eller foreningen i nærværende deklaration eller i de til enhver tid godkendte love for foreningen pålagte forpligtelser, er sognerådet berettiget til for grundejernes regning at foranledige de pågældende forpligtelser opfyldt.

16. Pantessikkerhed.

Til sikkerhed for opfyldelsen af de økonomiske forpligtelser, der følger af ovennævnte

§ 6 om anlæg af veje, stier og fællesarealer,

§ 7 om vandforsyning,

§ 8 om el-forsyning og vejbelysning,

§ 9, stk. 2, om detailkloakering, indrømmes der herved den i

§ 5 omhandlende grundejerforening en 1. prioritets panteret, stor kr. i hver udstykket villaparcel.

Grundejerforeningens bestyrelse er bemyndiget til at overdrage eller transportere denne panteret til långivende pengeinstitut til sikkerhed for lån optaget til finansiering af udgifterne, ligesom bestyrelsen er bemyndiget til at meddele kvitterings- og moderationspåtegninger.

Når udgifterne er afholdt og lånene tilbagebetalt, skal panteretten nedsættes til kr. i hver villaparcel til sikkerhed for grundejerforeningens økonomiske forpligtelser med hensyn til vedligeholdelsen af veje, stier og fællesarealer og i øvrigt til sikkerhed for de forpligtelser, der til enhver tid lovligt måtte påhvile foreningen, ligesom panteretten skal tjene til sikkerhed for grundejerforeningskontingentet.

Panteretten skal herefter respektere lån af offentlige midler, kredit- og hypothekforeningslån, realkreditlån eller tilsvarende sparekasselån med eller uden forsikrings- eller kommune-garanti.

Panteretten skal tillige tjene sogneråd til sikkerhed for sognerådets økonomiske forpligtelser, for så vidt det i medfør af foranstående §§ 6, 7, 8 og 9, stk. 2, måtte pådrage sig nogen økonomisk forpligtelse.

..... sogneråd skal have ret til at gøre panteretten direkte gældende over for de enkelte grundejere og forud for grundejerforeningen, uanset hvad den pågældende grundejer på det pågældende tidspunkt måtte skyldes til foreningen.

17. Tinglysning.

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på de i deklarationens indledning nævnte ejendomme.

Endvidere begæres deklarationen tinglyst pantstiftende i overensstemmelse med bestemmelserne i § 16.

Med hensyn til de ejendommene påhvillende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Eksemplet viser en *privat* deklaration med et væld af bestemmelser om forhold, hvorom der kunne optages bestemmelser i en lokalplan.

Det gælder bestemmelserne:

(3) om udstykning og vejudlæg, (jfr. § 18, stk. 1, nr. 3 og 4),

(4) om områdets anvendelse, bebyggelsens omfang, placering, udformning og anvendelse, (jfr. § 18, stk. 1, nr. 2, 6, 7 og 8),

(5 og 12) om oprettelse af grundejerforening og dennes pligt til vedligeholdelse af fællesarealer, (jfr. § 18, stk. 1, nr. 13),

(14) om hegnforhold, (jfr. § 18, stk. 1, nr. 9).

Men deklarationen indeholder også en række bestemmelser (6-11, 15 og 16), der regulerer etablering og finansiering af byggemodningen af området. Sådanne bestemmelser kan ikke fastsættes i en lokalplan. Disse bestemmelser viser, hvorledes man evt. kan give en grundejerforening mulighed for at finansiere større anlægsudgifter.

Pålæggelse af en servitut som den viste efter kommuneplanlovens ikrafttræden kræver samtykke efter § 36, stk. 1, (men den skulle som byggeservitut også tidligere godkendes efter byggelovens § 4, stk. 2). Er der tale om en større, ny udstykning, således at der foreligger lokalplanpligt, kan samtykke ikke meddeles. Kravet om samtykke gælder kun bestemmelserne om forhold, som der kunne optages bestemmelser om i en lokalplan, altså 3, 4, 5, 12 og 14. Det er også kun bestemmelserne om disse forhold, der vil kunne ophæves i henhold til kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16. Navnlig finansieringsbestemmelserne og den tilknyttede panteret kan naturligvis ikke ophæves på denne måde.

Det kan tænkes, at der, efter at udstykning og bebyggelse er realiseret, opstår behov for placering af f.eks. en børneinstitution i området. Kommunen kan ikke dispensere fra deklarationen, jfr. dennes § 2. Men der vil nok også være lokalplanpligt i henhold til kommuneplanlovens § 16, stk. 3. Gennemføres lokalplanen, vil en væsentlig del af servitutbestemmelserne (om grundenes benyttelse) være uforenelige med lokalplanen og derfor falde bort (efter § 31). De væsentligste hindringer for etableringen vil hermed være væk, og kommunen kan i øvrigt meddele mindre betydende lempelser fra deklarationen.

Men alligevel vil det nok kunne være praktisk at optage en udtrykkelig bestemmelse om *ophævelse af ovennævnte servitutbestemmelser* inden for lokalplanområdet i henhold til § 18, stk. 1, nr. 16. Man får herved skabt klarhed over, at servitutens regulering ophører inden for lokalplanområdet. Beboerne får også lejlighed til at komme med deres indsigelser.

Afsnit 3 Ophævelse af servitutter ved bestemmelse i en lokalplan

Kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16

I henhold til kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16, kan der i en lokalplan træffes bestemmelse om, at en tilstands-servitut ikke længere skal gælde. Det forudsætter, at den vil være i strid med lokalplanens formål.

Hvilke servitutter

Det er kun *privatretlige* og ikke offentligretlige servitutter, der kan (fortrænges efter § 31 eller) ophæves efter § 18, stk. 1, nr. 16. Det er endvidere kun *tilstandsservitutter*, der omfattes af disse bestemmelser. Rådigheds- og tilegnelsesservitutter kan kun bringes til ophør ved ekspropriation efter kommuneplanlovens § 34.

Privatretlige servitutter er ligesom ved kommuneplanlovens § 31 kun servitutter, der både er pålagt i privatrettens former og heller ikke tilgodeser et offentligretligt formål uden for lokalplanmyndighedens administrationsområde, jfr. ovenfor side 11. *Tilstandsservitutter* i modsætning til *rådigheds- og tilegnelsesservitutter* er ligeledes omtalt ovenfor under afsnit 1.

Det kan som nævnt være vanskeligt at afgøre, om en tilstandsservitut er uforenelig med bestemmelserne i en lokalplan og således vil bortfalde efter kommuneplanlovens § 31. I tvivlstilfælde kan det derfor være en fordel at optage en bestemmelse i en lokalplan om ophør af gyldigheden af servitutter, der er i strid med formålet med lokalplanen. Formuleringen af § 18, stk. 1, nr. 16 (»..... og ikke bortfalder efter § 31,«) udelukker ikke, at bestemmelsen anvendes på servitutter, der måske er uforenelige med lokalplanen og derfor alligevel ville bortfalde.

Hvis man har forsømt at få optaget en bestemmelse i henhold til § 18, stk. 1, nr. 16, i en gennemført lokalplan, kan man gøre det i en ny lokalplan. Den behøver så kun at indeholde bestemmelsen om ophævelse af den eller de servitutter, der er i strid med den gældende lokalplans formål.

Ifølge kommuneplanlovens § 23, stk. 2, skal der så vidt muligt gives skriftlig underretning om lokalplanforslag med bestemmelser om servituttortfald efter § 18, stk. 1, nr. 16, til de påtaleberettigede.

Indsigelser fra påtaleberettigede

Indsigelser fra de påtaleberettigede behandles som andre indsigelser mod lokalplanforslaget. En eventuel klage til planstyrelsen kan ifølge kommuneplanlovens § 48 kun angå retlige spørgsmål, d.v.s. om kommunalbestyrelsen har haft hjemmel til at træffe den pågældende beslutning. Søgsmål til prøvelse af kommunalbestyrelsens beslutning skal anlægges inden 6 måneder efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget, jfr. kommuneplanlovens § 49, stk. 1. Efter udløbet af søgsmålsfristen må kommunalbestyrelsen under henvisning til § 20 i tinglysningsloven kunne begære servituttens afløst.

Deklarationer vil ofte indeholde mere end en enkelt servitutbestemmelse. Er der tale om flere klart angivne servitutbestemmelser, hvoraf nogle kan ophæves, må det være i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16, at træffe bestemmelse om ophævelse af de bestemmelser, som kan ophæves. Men det giver ikke mulighed for afløsning af deklARATIONEN. Man får således ikke helt den samme administrative lettelse i behandlingen af fremtidige byggesager som ved en ophævelse af hele deklARATIONEN.

Formulering af ophævelsesbestemmelser

I vejledning i kommuneplanlægning nr. 2 er der angivet en formulering (ekspl. 12.1), der tager sigte på deklARATIONER, hvorved der pålægges servitutbestemmelser, der kan ophæves under ét. Er det ikke tilfældet, må formuleringen ændres:

Følgende servitutbestemmelser ophæves i henhold til kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16:

Matr. nr. dato indhold.

Eksempel 7-8

Eksempel 7

..... kommune. Lokalplan nr.

Lokalplan nr. for et område vest for Sdr. Ringvej.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:
at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. e: samt alle parceller, der efter den 2. juni 1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

stk. 2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Arealets opdeling.

stk. 1. Arealet opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i område I til boligformål, område II til offentlige formål (støjafskærmning, legepladser og stianlæg) og område III til offentlige formål (regnvandsbassin).

Område I.

stk. 2. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

stk. 3. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

stk. 4. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområdet under forudsætning af

§ 5. Vej- og stiforhold

stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

De angivne bredder er effektive profiler, idet skråningsarealet hører under parcellerne.

Vejene A-B

i en bredde af 12 m

Stamvejen C-D, E-F, G-H

i en bredde af 8 m

Boligveje

i en bredde af 6 m

Stier

i en bredde af 3 m

Vejene A-B's udmunding i Sdr. Ringvej

i en bredde af 22 m

Byggelinier.

stk. 9. Langs følgende veje, stier samt offentligt område pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vej- og stiskel.

Vejene A-B, C-D, E-F og G-H:

5 m fra vejskel.

Boligveje:

2,5 m fra vejskel.

Boligstier:

2,5 m fra stiskel. Dog kan garager, udhuse o.lign. tillades opført indtil 1,5 m fra stiskel, forudsat at byggelovens bestemmelser om byggeri nærmere end 2,5 m fra skel skal overholdes.

Offentligt område:

5 m fra skel.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

stk. 2. Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttelig tagetage.

§ 11. Servitutter.

Punkterne 2, 3 og 4 i den af tinglyste servitut af 21 april 1944 på matr. nr. ophæves på den del af matriklerne, som falder ind under lokalplanen.

Eksempel 8

Deklaration.

Underskrevne deklarerer og bestemmer herved som ejer af matr. nr. (1) og (2) følgende, idet det bemærkes, at de pågældende matr. nr. e agtes udstykket til byggegrunde:

1. Den på vedhæftede af landinspektør i marts 1944 udfærdigede kortgenpart over (1) og (2) med gult angivne 8 m brede vej, der fører fra landevejen i sydlig retning, derefter mod vestnordvest og derefter atter i nordlig retning op til landevejen, skal henligge til kørsel og færdsel af enhver art for matr. nr. (1) og (2) og parceller, der fremtidig udstykkes derfra, skal derhos være forpligtet til, når det måtte kræves af sogneråd, uden erstatning eller andet vederlag at afgive så meget grund til vejen, at den kan udvides til en bredde af indtil 12 m, hvilken udvidelse skal ske ved, at der afstås til vejen lige meget grund til hver af vejens sider, altså indtil 2 m til hver side af den 8 m brede vej. Denne bestemmelse medfører ikke, at bygninger, der allerede ved nærværende deklara-tions oprettelse er på grundene, og som ligger inden for det område, der efter foranstående kan indtages til vej, kan kræves nedrevet, men ved nyopførelse efter nedrivning skal vejarealet respekteres.

Kommentar til eksempel 7-8

Foranstående særbestemmelse er medtaget af hensyn til, at den gamle avlsbygning, der ligger på grunden, ligger med sit sydvestre hjørne ud til den 8 m brede vej.

Med vedligeholdelse forholdes efter lovgivningens almindelige regler. Påtaleberettigede for det under nærværende punkt anførte er nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. (1) og (2) og af parceller, der fremtidig udstykkes derfra, hver for sig, hvorhos..... sogneråd tillige er påtaleberettiget.

2. På matr. nr. (1) og (2) må ikke drives virksomhed, der medfører røg, støj eller ilde lugt eller forurening af de ved parcel-lerne gående vandledningsgrøfter, ligesom ingen del af de nævnte matr. nr. e og parceller derfra må anvendes til oplags-plads. Der må på de nævnte matr. nr. e og på parceller derfra kun opføres bygninger i villastil med højst 2 lejligheder. Det forbeholdes dog udtrykkeligt, at de på matr. nr. (2) liggende bygninger, hvoriblandt der er skure og stalde, må forblive, hvor de er, og at der i disse bygninger må drives svinehold. Hvis bygningerne nedrives, og nye bygninger til samme formål opføres, må de dog ikke opføres nærmere de øvrige grunde af (1) og (2) end de nuværende bygninger er, og den på (2) liggende beboelsesbygning må naturligvis ingensinde anvendes til svinehold eller andet, der står i strid med fornævnte servitut, ligesom de nye bygninger ikke må opføres i strid med den i foranstående punkt 1 bestemte vejudvidelse fra 8 til 12 m, men skal holde sig så langt fra vejen, at udvidelsen kan ske, og byggevedtægter og byggelinier overholdes. Endelig bemærkes, at der på den sydøstre spids af parcellen (1) og (2), hvilken spids er afmærket med en grøn streg på vedhæftede kort, må drives erhvervsmæssigt gartneri, og der anlægges de for erhvervsmæssigt gartneridrift nødvendige bygninger m.v. – matr. nr. (1) og (2) henhører under de områder, hvor Rindum kommunes byggevedtægt er gældende.

Påtaleberettigede for, hvad der er anført under nærværende punkt, er nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. (1) og (2) og af parceller, der fremtidig udstykkes derfra, hver for sig.

3. Matr. nr. (1) og (2) og parceller, der udstykkes derfra, må ikke bebygges nærmere ved den under punkt 1 omtalte 8 m brede vej end $5\frac{1}{2}$ m, således at bygningen, når den under punkt 1 omtalte vejudvidelse til en vejbredde af 12 m måtte have fundet sted, da ikke ligger nærmere vejen end $3\frac{1}{2}$ m.

Påtaleberettigede er de samme som under punkt 2.

4. Samtlige ejere af matr. nr. (1) og (2) og af parceller, der udstykkes derfra, skal være forpligtet til at underkaste sig et sådant sundheds- og renholdelsesregulativ, som måtte vedtages af flertallet af de pågældende lodsejere og med sognerådets anbefaling godkendes af..... amt. Påtaleberettigede er de samme, som er påtaleberettigede ifølge punkt 2.

Nævrende deklARATION vil være at tinglyse på matr. nr. (1) og (2)

Holstebro, den 1. april 1944.

Ved § 11 i lokalplanen ophæves pkt. 2, 3 og 4 i den pågældende deklARATION, men ikke pkt. 1. Det indeholder bl.a. en færdselsret, d.v.s. en rådighedsservitut, der ikke kan ophæves i henhold til kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16.

Bestemmelserne i deklARATIONens pkt. 2, 3 og – i mindre grad – 4 er eksempler på regulering af anvendelser af området og bygningers placering, som det må være af interesse at få ophævet i forbindelse med gennemførelsen af en lokalplan.

Området bliver i henhold til lokalplanens § 2, stk. 3, overført til byzone. Hvis der havde været tale om en landzone-lokalplan, og matr. nr. (2) fortsat er en landbrugsbedrift, skal man være opmærksom på kommuneplanlovens § 18, stk. 3. Efter denne bestemmelse kan en lokalplan ikke indeholde bestemmelser efter § 18, stk. 1, nr. 3, 6, 8 og 9 med virkning for arealer, der ifølge en kommuneplan skal anvendes til jordbrugsformål. Bestemmelsen i § 18, stk. 3, må have som konsekvens, at man heller ikke ved en lokalplan for et areal til jordbrugsformål kan ophæve sådanne servitutbestemmelser.

Afsnit 4 Ekspropriation af servitutter

Kommuneplanlovens § 34

Ifølge kommuneplanlovens § 34 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private rettigheder over fast ejendom. Bestemmelsen omfatter bl.a. servitutter. En nærmere omtale af bestemmelsen findes i miljøministeriets cirkulære af 11. februar 1977 om kommuneplanlægning (opsamlingscirkulære) pkt. 10. Der kan endvidere henvises til Orla Friis Jensen i Dansk Miljøret, bind 4, side 35 ff.

Hvilke servitutter

Det er kun *private* rettigheder, der kan eksproprieres. Bestemmelsen omfatter imidlertid bl.a. de *rådigheds- og tilegnelse*servitutter, der ikke kan bortfalde efter kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16.

Det er en betingelse for en ekspropriation, at den er af *væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan* eller en byplanvedtægt.

Eksempel 9

Eksempel 9

Vedr.: Ekspropriation af areal til centerformål i
bymidte fra

Hoslagt fremsendes kopi af kommunes
forhandlingsprotokol vedr. erhvervelse af arealer m.v. til
gennemførelse af kommunens »Partielle byplanvedtægt nr. 4«
for et centerområde i, bl.a. omfattende matr. nr.
påført byrådsbeslutning af 18. april 1977.

Af byrådsbeslutningen fremgår, at byrådet i medfør af kommuneplanlovens § 34 har vedtaget ekspropriation i den udstrækning, som det nærmere fremgår af forhandlingsprotokollen.

Endvidere fremgår af beslutningen, at byrådet har vedtaget at fremsætte de ved åstedsforretningen fremsatte forligstilbud som endelige erstatningstilbud over for den implicerede lods-ejer.

Ved ekspropriationens gennemførelse finder bestemmelserne om ekspropriation i lov om offentlige veje, § 45 og §§ 47-49 tilsvarende anvendelse.

De anmodes om, jfr. vejlovens § 49, senest 4 uger fra modtagelsen af nærværende skrivelse at meddele, om Deres klient kan tiltræde byrådets erstatningstilbud.

Såfremt man ikke har modtaget aksept inden for nævnte frist, vil man indbringe sagen for taksationsmyndigheden for at få fastsat erstatningsbeløbene.

Ekspropriationsbeslutningen kan påklages til miljøministeren. Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre miljøministeren bestemmer andet.

Med venlig hilsen

Kommentar til eksempel 9

Brevet illustrerer betingelserne for og fremgangsmåden ved en ekspropriation i henhold til kommuneplanlovens § 34.

Der eksproprieredes en ejendom, som det var nødvendigt at råde over, for at man kunne få gennemført en del af en centerbebyggelse, der skulle opføres af et privat konsortium.

Ekspropriationen blev efter påklage i henhold til kommuneplanlovens § 48 godkendt af miljøministeriet.

Afsnit 5 Om fremgangsmåden ved tilvejebringelsen af lokalplaner

Hvis man skal udnytte mulighederne for at skaffe sig af med servitutter, der vil være til gene for gennemførelsen af en planlagt udvikling af et område, må man skaffe sig et overblik over de eksisterende servitutter i området, før et lokalplanforslag udarbejdes.

Det vil ofte kræve en stor arbejdsindsats at få et fuldstændigt kendskab til et områdes servitutter. Det vil nemlig ikke være tilstrækkeligt at gennemse tingbogsattester. En bedømmelse af servitutterne forudsætter, at man har teksten, d.v.s. kopier af tinglysningsgenparterne.

Som minimum tilrådes det, at man på grundlag af tingbogsattester søger at skaffe sig overblik over, om der er servitutter, der vil kunne være i strid med formålet med en lokalplan. Det kan f.eks. være servitutter om grundstørrelser, skelafstande og forbud mod bebyggelse. Er der det, må de pågældende servitutter undersøges nærmere. På den måde får man klarhed over, om man kan og bør anvende kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16. Man bliver også klar over, om der kan være servitutter, som det vil være nødvendigt at ekspropriere efter gennemførelsen af lokalplanen.

En mere omfattende gennemgang af samtlige servitutter i området kunne sandsynligvis i mange tilfælde gøre det muligt at bortskaffe et større antal servitutter ved anvendelse af tinglysningslovens § 20 og – for så vidt angår offentlige servitutter – ved kvittering fra de respektive myndigheder. Fordelene herved må afvejes over for arbejdsindsatsen i de enkelte tilfælde.

Afsnit 6 Kommuneplanlovens §§ 36-38

Bestemmelserne i kommuneplanlovens §§ 36-38 handler om samtykke fra kommunen til pålæggelse af visse servitutter og kommunens håndhævelse af private byggeservitutter. Bestemmelserne er omtalt i miljøministeriets cirkulære af 11. februar 1977 (opsamlingscirkulæret) pkt. 11.

§ 36

Ifølge § 36, stk. 1, kan en ejer af en fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Skal der som følge af bestemmelserne i § 16, stk. 2, eller stk. 3, tilvejebringes en lokalplan, kan der ikke meddeles samtykke.

Bestemmelserne gælder også kommunalt ejede ejendomme.

Er der ikke lokalplanpligt, kan der altså meddeles samtykke.

Hvilke servitutter

Bestemmelserne i §§ 36 og 37 omfatter *servitutter, der pålægges af vedkommende ejer*, d.v.s. i privatrettens former. Også servitutter, der pålægges efter aftale med en offentlig myndighed, er omfattet.

Uden for falder servitutter *pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen* (§ 38).

Samtykke kræves til servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, d.v.s. de emner, der er opregnet i § 18, stk. 1. De er behandlet i *vejledning nr. 2 om lokalplaners indhold*.

Der kræves samtykke til servitutter med samme eller lignende indhold som de standardformuleringer, der er indeholdt i vejledning 2 om:

et områdes anvendelse

udstyknings

vej- og stiforhold

spor- og ledningsanlæg

en bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden

ubebyggede arealer

fællesanlæg

afskærmningsforanstaltninger

grundejerforeninger

(jfr. eksempel 6, side 12).

Men også servitutbestemmelser, – *rådighedsservitutter* –, der på grund af deres formulering ikke kunne optages i en lokalplan, fordi en lokalplan i princippet ikke kan fastsætte en handlepligt, er omfattet af §§ 36 og 37. Det gælder, hvis de omhandler de *emner*, der kan reguleres i en lokalplan.

Bestemmelsen i § 18, stk. 1, nr. 2, om områdets anvendelse vil således dække rådigheds- og tilegnelsesservitutter, der forudsætter en anvendelse af en ejendom.

En deklaration om ret for et el-selskab til blandt andet at anbringe en mast med tilbehør på en ejendom er blevet anset som en byggeservitut, der kun var gyldig med bygningsmyndighedens godkendelse (Vestre Landsrets kendelse af 9. juli 1973 i Ugeskrift for Retsvæsen 1973, side 855). Det er nu en følge af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 5, at deklarationer om placering af el-ledninger skal godkendes efter § 36.

De byggeservitutter, som var omfattet af den tidligere bygge-lovs § 4, vil også være omfattet af kommuneplanlovens § 36 og 37. Disse bestemmelser inddrager imidlertid nogle flere servitutter, som ikke eller muligvis ikke var byggeservitutter efter den tidligere bygge-lov. Det gælder f.eks. færdselsservitutter, servitutter om hegnforhold og etablering af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse.

Det afgørende er, om den pågældende servitutbestemmelse omhandler forhold, som der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Det er ikke afgørende, om selve bestemmelsen kunne optages i en lokalplan. Et forbud mod, at der fra en ejendom drives en bestemt art af forretningsvirksomhed, angår anvendelsen af ejendommen, jfr. § 18, stk. 1, nr. 8 og 9. Forbuddet omfattes derfor af § 36.

Uden for området for §§ 36 og 37 falder f.eks. servitutter om forkøbsret og hjemfaldsret.

Landbrugsarealer i landzone

Ifølge § 18, stk. 3, kan en lokalplan ikke indeholde bestemmelser efter stk. 1, nr. 3, 6, 8 eller 9, med virkning for arealer i landzone, der ifølge en kommuneplan skal anvendes til jordbrugsformål.

Efter sin ordlyd får § 18, stk. 3, først betydning, når der er tilvejebragt en kommuneplan for den pågældende kommune. Planstyrelsen finder dog, at princippet i bestemmelsen også må gælde, før der foreligger kommuneplaner. Planstyrelsen mener således, at der ikke kan gives lokalplanbestemmelser om anvendelsen af arealer i landzone, som på længere sigt skal anvendes til jordbrugsformål, jfr. cirkulæreskrivelse af 5.7.78 vedr. varetagelsen af de landbrugsmæssige interesser under lokalplanproceduren.

Planstyrelsen er derfor af den opfattelse, at der ikke kræves samtykke efter § 36 til deklarationer med et indhold, der falder ind under § 18, stk. 1, nr. 3, 6, 8 eller 9, når de pålægges et landzoneareal. Som eksempel kan nævnes en fredskovservitut, der pålægges et landzoneareal.

Lokalplanpligt

Samtykke efter § 36 kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 16, stk. 2, eller stk. 3, skal tilvejebringes en *lokalplan*. Med hensyn til spørgsmålet om lokalplanpligten henvises til miljøministeriets cirkulære af 11. februar 1977 (opsamlingscirkulæret) pkt. 5.

Afsnit 6 (fortsat)

Samtykke

Om samtykke kan meddeles, beror på kommunalbestyrelsens ret frie skøn. I bemærkningerne til lovforslaget udtales følgende:

»Ved afgørelsen af, om samtykke skal meddeles, må kommunalbestyrelsen for det første påse, at der ikke stiftes servitutter, der er i strid med kommunens byplanarbejde, herunder pligten for kommunalbestyrelsen til at tilvejebringe lokalplaner, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder, jfr. lovforslagets § 12, stk. 2 (lovens § 16, stk. 3). Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at servituttens er i strid med anden lovgivning, må samtykke endvidere nægtes. Kommunalbestyrelsen bør tillige – ud fra hensynet til at sikre offentlighed og borgernes medindflydelse i planlægningen – overveje, om servitutindholdet vil have en sådan væsentlig betydning for det pågældende områdes anvendelse og udformning, at der i stedet bør tilvejebringes en lokalplan.«

Formkrav

Kommunalbestyrelsens beslutning om at meddele samtykke eller at nægte dette skal påføres servitutdokumentet. Er samtykke til en forelagt servitut ikke påkrævet, kan påtegningen lyde på, at samtykke er unødvendigt. Hvis der meddeles samtykke til et servitutpålæg, eller hvis ejendommen ejes af kommunen selv, skal det udtrykkeligt angives, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet (jfr. eksempel 10).

Klage

Klage over kommunalbestyrelsens beslutning kan ifølge kommuneplanlovens § 48 kun angå retlige spørgsmål, d.v.s. at kommunalbestyrelsens skøn over, hvorvidt et nødvendigt samtykke bør meddeles, normalt ikke kan påklages. Kommunalbestyrelsens afgørelse af, om der kræves samtykke, og om der er lokalplanpligt, er derimod retlige spørgsmål, der kan påklages.

Ændring – ophævelse

Ændring af en eksisterende servitut kræver samtykke, hvis de ændrede (nye) bestemmelser kræver samtykke. Ophævelse af en servitut skal derimod ikke godkendes (medmindre kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget).

Virkning

Foreligger der ikke samtykke til en servitutbestemmelse, der kræver samtykke, kan bestemmelsen ifølge § 36 ikke gyldigt pålægges ejendommen. Tinglysningsdommeren påser, om en servitut indeholder bestemmelser, der er omfattet af § 36.

§ 37

Kommunalbestyrelsens håndhævelse af private servitutter omfatter de samme servitutter, som kræver samtykke efter § 36, jfr. ovenfor. Bestemmelsen omfatter de pågældende servitutter, uanset hvornår de er stiftet. Bestemmelsen omfatter altså også servitutter, der er pålagt før kommuneplanloven.

Hvornår

Der er (efter § 37) kun tale om en ret for kommunalbestyrelsen til at forlange en servitut overholdt. Og den gælder kun i tilfælde, hvor der knytter sig en offentlig interesse til, at servituttens overholdes. Kommunalbestyrelsens beslutning berører ikke den ret, som private eller andre myndigheder måtte have til at forlange servituttens respekteret.

Hvis påtaleretten ifølge servitutdokumentet er tillagt kommunalbestyrelsen, kan denne være forpligtet over for grundejerne til at skride ind mod overtrædelser af servituttens bestemmelser.

Hvordan

Kommunalbestyrelsen kan efter § 37 udstede et forbud eller påbud over for den ejer og/eller bruger, der overtræder servituttens. Efterkommes det ikke, kan der rejses politisag med påstand om lovliggørelse (§ 54, stk. 2) og bødestraf (§ 55, stk. 5).

Udøvelse af en påtaleret i henhold til servitutdokumentet må ske ved civilt søgsmål.

Bevaringsservitut (B) i henhold til lov nr. 195 af 8. juni 1966 om bygningsfredning § 12.

Undertegnede
 der er ejer af den efter lov nr. 195 af 8. juni 1966 om bygningsfredning i klasse B fredede ejendom matr. nr.
 undergiver herved med virkning for mig og fremtidige ejere ejendommen nærværende bevaringsservitut i henhold til § 12 i nævnte lov, således at for denne ejendom den i lov om bygningsfredning § 10 hjemlede ret til at begære tilladelse til nedrivning af den fredede ejendom bortfalder.

Alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver Det særlige Bygningssyns tilladelse, hvilket indebærer, at der ikke uden sådan tilladelse må foretages udvendige eller indvendige bygningsændringer, ombygninger, tilbygninger eller nedrivninger eller i det hele dispositioner, hvorved ejendommens stil, karakter eller udseende efter Det særlige Bygningssyns skøn ændres.

Herudover pålægger nærværende servitut mig og fremtidige ejere pligt til at holde ejendommen i forsvarlig stand, herunder særligt således at bygningen holdes tæt på tag og fag.

Påtaleret efter nærværende servitut tilkommer Det særlige Bygningssyn, adresse: Amaliegade 13, 1256 København K.

Denne servitut tinglyses som servitutstiftende forud for al pantegæld i ovennævnte ejendom, idet panthaverne i ejendommen har erklæret sig indforstået med at respektere bevaringsservitutten.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Eksemplet viser en servitut pålagt en B-fredet bygning efter aftale med Det særlige Bygningssyn.

Kommunalbestyrelsens samtykke bør kun referere sig til de servitutbestemmelser, der vedrører forhold, hvorom der i medfør af kommuneplanlovens § 18 kan optages bestemmelser i en lokalplan. D.v.s., at der kun kræves samtykke til servitutbestemmelserne om *udvendige* bygningsarbejder, idet det antages, at indvendige bygningsarbejder ikke er omfattet af kommuneplanlovens § 18.

Der kræves samtykke, fordi deklarationens bestemmelser om bygningsarbejder går ud over, hvad der i forvejen gælder i henhold til bygningsfredningsloven. Se i modsætning hertil eksempel 11. Efter lov nr. 213 af 23. maj 1979 om bygningsfredning § 15, der træder i kraft den 1. januar 1980, kan miljøministeren efter aftale med vedkommende ejer fastsætte særlige bevaringsbestemmelser for en fredet bygning. Sådanne bevaringsbestemmelser kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke idet der ikke er tale om servitutter, men en offentlig regulering parallel med f.eks. fredningsbestemmelser efter naturfredningslovens kap. III.

Kommunalbestyrelsens påtegning må i henhold til kommuneplanlovens § 36, stk. 2, yderligere angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

Påtegningen kan formuleres således:

»..... kommunalbestyrelse meddeler herved i medfør af § 36, stk. 1, i lov om kommuneplanlægning samtykke til ovennævnte servituts bestemmelser om udvendige bygningsarbejder.

Kommunalbestyrelsen bekræfter samtidig, jfr. § 36, stk. 2, i lov om kommuneplanlægning, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet ifølge kommuneplanlovens § 16, stk. 2 og 3.«

Eksempel 11

Kommentar til eksempel 11

Bevaringsservitut (A) i henhold til lov nr. 195 af 8. juni 1966 om bygningsfredning § 12

Undertegnede
der er ejer af den efter lov nr. 195 af 8. juni 1966 om bygningsfredning i klasse A fredede ejendom matr. nr. undergiver herved med virkning for mig og fremtidige ejere ejendommen nærværende bevaringsservitut i henhold til § 12 i nævnte lov, idet servitutten omfatter de til enhver tid værende i henhold til lov om bygningsfredning fredede bygninger eller bygningsdele beliggende på ejendommen, og således at for denne ejendom den i lov om bygningsfredning § 10 hjemlede ret til at begære tilladelse til nedrivning af den fredede ejendom bortfalder.

Efter bygningsfredningslovens § 6 kræver alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, tilladelse fra Det særlige Bygningssyn. Dette indebærer, at der ikke uden sådan tilladelse må foretages udvendige eller indvendige bygningsændringer, ombygninger, tilbygninger eller nedrivninger eller i det hele dispositioner, hvorved ejendommens stil, karakter eller udseende efter Det særlige Bygningssyns skøn ændres.

Herudover pålægger nærværende servitut mig og fremtidige ejere pligt til at holde ejendommen i forsvarlig stand, herunder særligt således at bygningen holdes tæt på tag og fag.

Påtaleret efter nærværende servitut tilkommer Det særlige Bygningssyn, adresse: Amaliegade 13, 1256 København K.-

Denne servitut tinglyses som servitutstiftende forud for al pantegæld i ovennævnte ejendom, idet panthaverne i ejendommen har erklæret sig indforstået med at respektere bevaringsservitutten.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I modsætning til eksempel 10 kræver den viste servitut vedrørende en A-fredet bygning ikke samtykke efter § 36. Det skyldes, at den for så vidt angår bygningsarbejder kun citerer, hvad der er gældende i henhold til bygningsfredningslovens § 6.

Eksempel 12

Vedtægter for ejerforeningen matr. nr.

I anledning af at ejendommen matr. nr. beliggende med påstående bygninger er opdelt i ejerlejligheder, fastsættes nedenstående vedtægter for den ejerforening, som vil være at stifte i forbindelse hermed:

§ 1. Foreningens navn er »Ejerforeningen matr. nr.«. Dens hjemsted er kommune.

§ 2. Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for de to ejerlejligheder i ejendommen matr. nr.

§ 3. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de to ejerlejligheder i ejendommen. De pågældende ejere er pligtige medlemmer af foreningen, og pligten indtræder ved anmeldelse af adkomstdokumentet til tinglysning, uanset om dette er betinget eller ubetinget.

§ 4. Bebyggelsen på ejendommen matr. nr. er opdelt i to ejerlejligheder, betegnet således:

Ejerlejlighed nr. 1, beliggende med fordelingstal 60/100, bestående af stueetagen af areal 82 m².

Ejerlejlighed nr. 2, beliggende med fordelingstal 40/100, bestående af 1. sal's lejlighed af areal 81 m², beboelse af areal 34 m², trapperum af areal 10 m² og garage af areal 28 m².

Til hver ejerlejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af foreningens og ejendommens fælles anliggender og forpligtelser.

§ 5. Ejerlejlighedsejeren udøver i enhver henseende en ejers rådighed over den ham tilhørende ejerlejlighed.

Det påhviler hver ejerlejlighedsejer for egen regning at vedligeholde og forny enhver bygningsmæssig indretning udvendig og indvendig, som naturligt henhører under den pågældende ejers brug og råden.

Kun i det omfang, bygningsindretninger har til formål at gavne begge ejerlejlighederne, er udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse af disse indretninger fælles, og afholdes af ejeren med henholdsvis 60/100 og 40/100 efter lejlighedernes fordelingstal.

Der må ikke i ejendommen indrettes flere end de p.t. eksisterende 2 beboelseslejligheder, og der må ikke fra ejendommen udøves nogen erhvervsvirksomhed, ligesom ejendommen ikke må udnyttes, således at ejendommens beboere generes ved støj, ilde lugt eller på anden måde.

§ 6. Foranstaltninger med hensyn til ejerlejlighedernes ydre, der vil ændre ejerlejlighedsbebyggelsens ensartede arkitektoniske karakter og æstetik, må ikke foretages, uden at ejerforeningens medlemmer er enige herom. Det samme gælder forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller salg af dele af disse eller ændring af denne vedtægt.

Vedligeholdelse, der ikke påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, jfr. § 5, kan kun iværksættes, såfremt foreningens medlemmer er enige derom, men medlemmerne er pligtige at sørge for, at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.

Kan enighed ikke opnås, er hver af medlemmerne berettiget til at forlange enhver tvist afgjort ved voldgift, idet medlemmet retter henvendelse til civildommeren i, der fungerer som opmand eller udpeger en opmand. Opmandens afgørelse er bindende for parterne, og kan ikke indbringes for nogen højere instans.

§ 7. Der skal ikke være nogen bestyrelse, ligesom der ikke afholdes generalforsamlinger, men hvert medlem kan til drøftelse af fælles anliggender indkalde det andet medlem til et fælles møde på ejendommen – om fornødent ved anbefalet brev med 14 dages varsel – med angivelse af, hvad der ønskes drøftet.

Der oprettes og autoriseres samtidig hermed en forhandlingsprotokol i 2 eksemplarer, hvori nærværende vedtægter indklæbes tilligemed de aftaler og beslutninger, der måtte blive truffet vedrørende ejerlejlighedsejendommens drift, fællesudgifter, reparationer, forbedringer, brug m.v. Hver ejerlejlighedsindehaver erholder et eksemplar, hvori referater og beslutninger indklæbes og underskrives af begge ejerlejligheds-ejere.

§ 8. Foreningen tegnes i enhver henseende af begge medlemmer i forening.

§ 9. Det står foreningen frit, om der skal opkræves kontingent, men såfremt kontingentbetaling vedtages, skal foreningen vælge en revisor, der ved hvert kalenderårs afslutning udfærdiger foreningens regnskab og foretager revision.

§ 10. Ejendommens grundareal er fællesareal. Brugsretten til det på vedhæftede rids 1 mærkede areal, tilkommer indehaveren af ejerlejlighed nr. 1, medens brugsretten til det med 2 mærkede areal, tilkommer indehaveren af ejerlejlighed nr. 2.

Brugeren skal stedse for egen regning sørge for, at det areal, der er underlagt hans brug, fremtræder pænt og ordentligt.

§ 11. Nærværende vedtægter begæres tinglyst på matr. nr. ...

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Kommentar til eksempel 12

De gengivne ejerforeningsvedtægter blev afvist fra tingbogen, fordi der ikke var indhentet samtykke i henhold til kommuneplanlovens § 36.

Kommunalbestyrelsen, der derefter fik vedtægterne forelagt, nægtede at godkende bestemmelsen i § 10 om en opdeling af fællesarealet.

Under sagen blev det oplyst, at opdelingen af fællesarealet er i strid med udstykningslovens § 1, stk. 1, og at denne lovs § 11 C, stk. 2, forhindrer, at vedtægterne kan tinglyses.

Bestemmelserne i vedtægternes § 5 om erhvervsvirksomhed og § 6 om bebyggelsens ydre, som kommunalbestyrelsen ikke havde haft indvendinger imod, kræver formentlig samtykke efter kommuneplanlovens § 36, (jfr. § 18, stk. 1 nr. 7).

Resten af bestemmelserne i vedtægterne kræver ikke kommunens godkendelse. Ejerlejlighedsloven indeholder intet krav om, at ejerforeningsvedtægter skal forelægges kommunalbestyrelsen.

Normalvedtægten for en ejerforening, der er oprettet i henhold til ejerlejlighedsloven, er udarbejdet af boligministeriet. Reglerne findes i en bekendtgørelse, og de berører ikke kommuneplanlovens § 36. Bestemmelserne i normalvedtægten gælder, hvis der ikke er vedtaget og tinglyst andet, (jfr. § 7 i lov om ejerlejligheder).

Litteraturoversigt

- Vagn Carstensen* i Dansk Tingsret, 3. udgave (1976) side 525 ff.
Finn Martensen i Landinspektøren, 29. bd. (1977) side 297 ff.
Bendt Andersen i Dansk Miljøret 2 (1977) side 117 ff.
W. E. von Eyben i Dansk Miljøret 4 (1978) side 318 ff.
Henrik Schultz og *Jesper Vostrup* i Justitia nr. 3/1978.
P. Spleth i Ugeskrift for Retsvæsen 1979 B, side 37 ff.
Bendt Andersen og *Ole Christiansen*: Kommuneplanloven med kommentarer (udkommer 1979).

