



DANSKE MILJØADVOKATER

SERVITUTRETTE
28. NOVEMBER 2019

Westergaard
WESTERGAARD ADVOKATFIRMA

SERVITUTRETEN – DET
TEORETISKE
UDGANGSPUNKT



SERVITUTRETEN – DET TEORETISKE UDGANGSPUNKT

Servitutbegrebet

En servitut er en begrænset ret over en fast ejendom, der tilhører en anden, og som giver den berettigede en ret til:

- enten at udøve en begrænset fysisk rådighed over ejendommen (rådighedsservitutter – f.eks. ret til at færdes ad en sti på ejendommen),
- eller til at kræve en bestemt fysisk tilstand opretholdt på ejendommen (tilstandsservitutter – f.eks. et krav på, at der ikke må bygges mere på den tjenende ejendom, at der ikke må ske yderligere udstykning, at en beplantning på den tjenende ejendom ikke må overstige en vis højde, eller at en bestemt anvendelse er forbudt)
- Rettigheder til at udøve en råden over fast ejendom, eller til at udnytte ejendommens ressourcer er rådigheds- eller tilegnelsesservitutter = positive servitutter. Tilstandsservitutter begrænser ejers råden over en fast ejendom, fordi den skal ske med respekt af servituten = negative servitutter

Servitutbegrebet

Vejledning nr. 6 i kommuneplanlægning, der omhandler servitutter i relation til bestemmelserne i kommuneplanloven, definerer tilstands- og rådighedsservitutter således:

- *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 servitutindehaveren 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.*

Servitutbegrebet

- Hvis en servitut er tillagt ejeren af en anden fast ejendom, betegnes den servitutberettigedes ejendom som den herskende ejendom, mens den ejendom, hvorpå servitutretten kan udøves, betegnes som den tjenende ejendom
- Servitutter skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaleerhververe og kreditorer, der opnår ret over ejendommen, jf. tinglysningslovens § 1 - forpligtelsen hviler herefter på ejendommen, også selv om den tjenende ejendom skifter ejer

Stiftelse af servitutter

- Servitutter kan stiftes ved aftale mellem ejeren af den tjenende ejendom og ejeren af den herskende ejendom – hvis servitутten angår forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i lokalplan, kræver det kommunalbestyrelsens forudgående samtykke efter planlovens § 42
- Servitутten kan også pålægges ensidigt af ejeren af en ejendom som led i en forestående udstykning, hvorved der f.eks. fastsættes regler om placering og omfang af bebyggelse på grunde udstykket fra stamejendommen
- Rådighedsservitutter kan – udover ved aftale - også stiftes ved hævd eller ekspropriation
- Servitutter kan også følge af lov, eller være pålagt ved forvaltningsafgørelser med hjemmel i lov, f.eks. vejbyggelinjer med hjemmel i vejlovgivningen, eller vilkår i dispensationer – disse servitutter er offentligretlige

Identifikation af servitutter

- Forpagtningskontrakter, brugs- og lejerettigheder, forkøbsrettigheder, tilbudsforpligtelser, pantsætningsforbud, personlige forpligtelser og medlemspligter er ikke servitutter (og skal ikke påtegnes efter § 42)
- Identifikation af en ret som servitut er ikke altid ligetil, og kan forudsætte nærlæsning og en grundig vurdering af servituttens formål, indhold og virkning
- Det afgørende er indholdet af servitутten, og ikke betegnelsen
- Efter tinglysningslovens § 10, stk. 5 skal et servitutedokument altid angive den eller de påtaleberettigede, om servitутten er tidsbegrænset og i givet fald for hvilken periode. Servituttens geografiske udstrækning skal angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme, der er herskende i henhold til servitутten - bestemmelsen indebærer, at der for så vidt angår servitutter stiftet efter lovens ikrafttræden (1. april 1927) er hjælp til at identificere, om der er tale om en servitut

Afgrænsning af servitutter – geografisk og begrebsmæssigt

- Hvis en servitut kun vedrører en del af et eller flere matrikelnumre, bør der medfølge et kort, som præciserer det geografiske område, som servituten vedrører. Det kan f.eks. være en præcis angivelse af, hvilken beplantning på en grund, der er undergivet en højdebegrænsning
- Afgrænsningen mellem rådigheds- og tilstandsservitutter kan i praksis give anledning til vanskeligheder – se f.eks. U2001.2312H, hvor Højesteret slog fast, at en servitut, der fastlagde et byggefelt, var en tilstandsservitut, og MAD2005.1198, hvor landsretten slog fast, at en servitut, der sikrer den påtaleberettigede en færdselsret, er en rådighedsservitut
- MAD2017.138: Servitut, der forbød udskænkning af alkohol, var en tilstandsservitut

Påtaleret- og pligt?

- Hvis en kommune er eneste påtaleberettigede i forhold til villaservitutter, er kommunen ikke fuldstændigt frit stillet, men skal udøve påtaleretten under hensyn til servituttens baggrund og sigte. Hvis kommunen undlader at udøve sin påtaleret, eller at håndhæve efter § 43, kan erstatningsansvar komme på tale.
- Hvis kommunen vurderer, at en servitut ikke mere er tidssvarende, kan påtale eller håndhævelse dog frafalde
- Udøvelse af påtaleretten er for offentlige myndigheders vedkommende bl.a. behandlet i en Vestre Landsrets dom, UI999.1630V, hvor byretten (hvis præmisser blev stadfæstet af landsretten) udtalte følgende:

”Sagsøgte må herefter være berettiget til indenfor grænserne for forsvarligt og sagligt skøn at disponere over servitутten, herunder også lade den aflyse, og i det omfang disse grænser overholdes, kan sagsøgte ikke tilpligtes at påtale eller at tillade andre at påtale overtrædelser af servituttens bestemmelser. Retten finder ikke grundlag for at tilsidesætte sagsøgtes skøn over, at servitутten på grund af udviklingen såvel i retstilstanden som i samfundet generelt, ikke bør håndhæves”. Sml. UI993.72/2H om ikke at håndhæve en servitut i medfør af planlovens § 43 (erstatningsansvar)

Påtaleret- og pligt?

- Påtaleret for gyldige servitutter – men ikke ubetinget påtalepligt, heller ikke for kommuner
- At en person eller myndighed er påtaleberettiget udelukker efter praksis ikke, at en servitutberettiget (som ikke er påtaleberettiget) kan håndhæve en servitut på grundlag af en materiel interesse/berettigelse - hvis servitutkrænkeren ikke anerkender dette, er et søgsmål påkrævet
- Den materielt berettigede kan forsøge at formå den påtaleberettigede til at udøve påtale
- Hvis kommunen ønsker at benytte påtaleretten, skal der varetages kommunale, planlægningsmæssige hensyn. Hvis kommunen ikke er påtaleberettiget, kan håndhævelse ske i medfør af planlovens § 43

PLANLOVENS REGLER OM
SERVITUTTER



PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 42 - samtykkekravet
- En ejer af en fast ejendom kan efter planlovens § 42 kun med forudgående samtykke fra en kommune gyldigt pålægge en ejendom servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i lokalplan – hvilket f.eks. omfatter servitutter om bebyggelse og anvendelse af ejendomme. Samtykke er en betingelse for, at servituten kan tinglyses
- Samtykke kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der foreligger lokalplanpligt efter § 13, stk. 2 (større udstykninger, eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse)
- Planlovens § 15, stk. 2 – det såkaldte lokalplankatalog – angiver udtømmende, hvad der er ”forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i lokalplan” – en servitut, der ønskes stiftet, må ikke stride imod en eksisterende lokalplan, jf. planlovens § 18

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 42 – samtykkekravet
- Hvis servituten ikke strider imod lokalplanen, kan samtykke nægtes, hvis servitutreguleringen er uønskelig i planlægningsmæssig henseende (hvis saglig, planlægningsmæssig begrundelse for afslag på samtykke) - hvis kommunen f.eks. på baggrund af et sagligt skøn vurderer, at servituten vil have uheldige virkninger for den offentlige planlægning
- Kommunen bør ifølge lovforarbejderne påse, at der ikke stiftes servitutter, der strider imod kommunens byplanarbejde eller mod lovgivningen i øvrigt, og bør overveje, om reguleringen snarere bør ske via lokalplanlægning
- Planlovens regler om servitutter nedtoner den private servitutregulering til fordel for den bindende, sammenfattende fysiske planlægning med inddragelse af borgerne via høringsfasen

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 42 – samtykkekravet
- Der anlægges en vid fortolkning, hvorefter servitutter, der regulerer emner, som også kan reguleres i lokalplan, er omfattet af samtykkekravet, uanset at servitутten ikke har en ordlyd, som lever op til kravene for en bindende og præcis lokalplanbestemmelse
- Privatretlig servitutregulering, der kan forhindre, foregribe, vanskeliggøre, fordyre eller på anden måde påvirke lokalplanlægningen, bør kommunen have indseende med, hvilket taler for en sådan vid fortolkning
- Ved vurderingen af, om samtykke skal meddeles, kan kommunen inddrage de hensyn, som varetages med planloven. Ved afslag på samtykke skal der gives en begrundelse, som gør det muligt at vurdere, om der varetages ulovlige formål, hvilket i givet fald er et sådant retligt spørgsmål, som Planklagenævnet kan forholde sig til efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 42 - samtykkekravet
- Planlovens § 15, stk. 5 foreskriver, at en lokalplan for landzonearealer, der ligger udenfor landsbyer, og som er fastlagt til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke kan indeholde bestemmelser om bl.a. ejendommens størrelse og afgrænsning, om bebyggelsers beliggenhed på grundene, om anvendelse af de enkelte bygninger, og om udformning m.v. af ubebyggede arealer. Servitutter om disse forhold kræver derfor ikke samtykke fra kommunen – i det omfang der er tale om forhold, som kommunen kan regulere ved lokalplan i landzone, gælder samtykkekravet uændret
- Samtykke kan ikke meddeles, når der foreligger lokalplanpligt, hvilket har til formål at hindre, at der foretages videregående privat servitutstiftelse i stedet for lokalplanlægning. Det forhindrer dog næppe, at der i tilfælde, hvor lokalplanpligten er udløst af andre forhold, stiftes servitutter (der ikke i sig selv er lokalplanpligtige) for områder, der er omfattet af den igangværende planlægning – men kommunen kan vælge at nægte samtykke, under henvisning til den igangværende lokalplanudarbejdelse

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 42 – samtykkekravet
- Et samtykke skal fremgå af selve servituddokumentet, og det skal fremgå, at kommunen kan godkende stiftelsen, og at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet – i modsat fald kan tinglysning ikke ske
- Ophævelse eller aflysning af servitutter omfattet af § 42 kræver ikke kommunens samtykke, medmindre kommunen er påtaleberettiget i henhold til servitутten, uanset, at servitутten altså har et planlægningsmæssigt relevant indhold
- Den påtaleberettigede kan tilsvarende acceptere fravigelser fra servitутten uden samtykke fra kommunen, forudsat at kommunen ikke også er påtaleberettiget
- Såvel aflysning som fravigelse kan være af planlægningsmæssig betydning, men kan altså ske uden samtykke – dette forekommer ikke ubetinget logisk, henset til formålet med samtykkekravet i § 42

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

§ 43 – kommunal håndhævelse af servitutter

- Kommuner kan i henhold til planlovens § 43 ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Bestemmelsen omfatter privatretlige servitutter, uanset påtaleretten efter servituten
- Kommunen har en ret – men ikke en pligt – til at anvende bestemmelsen. En kommunal beslutning om at undlade håndhævelse er ikke en afgørelse efter planloven, og kan ikke påklages til Planklagenævnet. Kommunens undladelse af at håndhæve i medfør af § 43 afskærer ikke en påtaleberettiget fra civilretlig håndhævelse, jf. f.eks. MAD2016.92
- Kommunen kan i visse tilfælde pådrage sig erstatningsansvar for undladt håndhævelse, hvis de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt – se f.eks. UI993.72/2H

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 43 – kommunal håndhævelse af servitutter
- Kommunens udøvelse af en påtaleret kan kun ske civilretligt ved domstolene, hvorfor håndhævelse efter § 43 vil være hurtigere og billigere – brug af § 43 forudsætter dog, at servitутten angår forhold, der kan reguleres i lokalplan
- Kommunens mulighed for at håndhæve en servitut kan fortabes ved passivitet, jf. f.eks. MAD2016.10
- Håndhævelse kan også være udelukket, hvis der er sket faktiske ændringer i det område, som servitутten angår (hvis servitутten så at sige har ”overlevet sig selv”, jf. bl.a. MAD1997.510 om er servitut med forbud mod facadeændringer.
- Bebyggelsen i sagen fra 1997 havde med årene ændret udseende, hvorfor bebyggelsen ikke fremstod med den ensartethed, som var formålet med servitутten. Man kan derfor også sige, at der ikke med håndhævelsen ville blive tale om forfølgelse af et aktuelt formål.

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 43 – kommunal håndhævelse af servitutter
- Det skal i givet fald klart fremgå, at et forbud eller et påbud udstedes med hjemmel i § 43, og det er forudsat, at der skal være tale om et aktuelt, offentligretligt, planlægningsmæssigt formål. Det skal være klart, at servitutten er overtrådt
- § 43 omhandler alene håndhævelse ved forbud eller påbud, og giver ikke hjemmel til f.eks. at dispensere fra servitutten, kvittere en servitut til aflysning eller modsætte sig aflysning
- Bestemmelserne i planlovens § 43 finder ikke anvendelse på servitutter, der er pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lov – f.eks. vilkår for dispensationer eller landzonetilladelser, eller servitutter i medfør af vejloven (et eksempel herpå er MAD2018.293, vedrørende en offentligretlig servitut udstedt med hjemmel i vejloven – kommunens afgørelse var ikke en afgørelse efter planloven, hvorfor sagen blev afvist)

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 43 – kommunal håndhævelse af servitutter
- Om klarhedskriteriet kan henvises til Planklagenævnets afgørelse af 3. juni 2019
- Sagen angik fortolkning af en gammel deklaration tinglyst i 1920'erne på en ejendom på Frederiksberg. Ifølge servitутten skulle kommunen godkende udformningen af en ny bebyggelse på grunden. Kommunen håndhævede efterfølgende servitутten også for ansøgninger om til- og ombygning.
- Sagen angik udskiftning af vinduer, og kommunen havde tidligere håndhævet servitутten da der blev ansøgt om etablering af en tagterrasse i tagfladen

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 43 – kommunal håndhævelse af servitutter
- Nævnet fandt ikke, at servitутten regulerede efterfølgende bygningsændringer, og udtalte, at hvis noget sådant havde været hensigten, var det ikke kommet klart nok til udtryk i servitутten. Der gælder således også her et krav om præcision, for at håndhævelse kan ske. Nævnet bemærkede, at kommunen – hvis den ønskede at hindre den ansøgte vinduesudskiftning – måtte nedlægge et § 14 forbud
- Nævnet tilsidesatte ved afgørelsen en tidligere afgørelse fra Naturklagenævnet fra 1998, hvorved det daværende nævn opretholdt et kommunalt forbud mod etablering af en tagterrasse på ejendommen. Planklagenævnet bemærkede, at formålet med servitутten formentlig kunne forspildes, hvis senere ændringer kunne foretages uden kommunens godkendelse, men fandt altså ikke, at dette var kommet klart nok til udtryk i formuleringen af servitутten

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens kapitel 9 - servitutter (§§ 42-44)

- § 44 i planloven slår fast, at §§ 42-43 ikke finder anvendelse på servitutter, der er pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen
- Bestemmelsen omfatter servitutter, der er udstedt af offentlige myndigheder i henhold til særlig hjemmel i lovgivningen – eksempelvis vilkår for dispensationer eller landzonetilladelser
- Se MAD2018.281 – servitut tinglyst i 1972 med hjemmel i landsbyggeloven. Kommunen afslog en ansøgning om en markise med henvisning til servitутten. Planklagenævnet slog fast, at servitутten var en offentligretlig servitut, der ikke var omfattet af planlovens § 43, og at der derfor ikke med afslaget var truffet en afgørelse efter planloven, som kunne påklages til nævnet, hvorfor sagen blev afvist

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 18 – automatisk bortfald af tilstandsservitutter

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation hertil, jf. planlovens § 18.

Det fremgår af forarbejderne til kommuneplanloven, at *private tilstandsservitutter bortfalder »automatisk«*, hvis de strider mod en senere lokalplan på en sådan måde, at det er umuligt at opfylde både plan og servitut samtidig (indholdsuforenelighed)

Servitutter, der er privatretlige i formen, bortfalder dog ikke ved uforenelighed, hvis servituten udspringer af et krav fra eller aftale med det offentlige, og varetager offentlige formål

Planlovens § 18 – automatisk bortfald af tilstandsservitutter

Spørgsmålet om automatisk bortfald som følge af indholdsuforenelighed giver i praksis anledning til udfordringer. Følgende fremgår om automatisk bortfald af Vejledning nr. 6 i kommuneplanlægning:

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

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 18 – automatisk bortfald af tilstandsservitutter

- Et eksempel fra retspraksis – UI 997.756/2H: To byggegrunde øst for Strandvejen i Skovshoved blev pålagt servitut med forbud mod bebyggelse, beplantning m.v. til fordel for en bagvedliggende ejendom. Senere blev de to grunde lagt sammen til en byggegrund.
- I 1976 vedtog Gentofte Kommune Byplanvedtægt nr. 21. Ifølge denne vedtægt, der omfattede såvel den herskende som den tjenende ejendom, og hvis formål var at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i Skovshoved, måtte området kun anvendes til boligformål, og ny bebyggelse skulle opføres inden for angivne byggefelter, hvoraf ét var placeret på den tjenende ejendom.
- Højesteret fandt ikke, at servituttens byggeforbud hindrede virkeliggørelsen af hovedformålet med planen, hvorfor der ikke var sket servitutbortfald. Højesteret hæftede sig også ved, at byplanen ikke foreskrev – og ikke kunne foreskrive – nogen byggepligt.

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 18 – automatisk bortfald af tilstandsservitutter

- UI997.756/2H fortsat: Det er nærliggende at forstå dommen sådan, at der ikke forelå indholdsuforenelighed, fordi både lokalplan og servitut kunne opfyldes samtidigt, forudsat at man undlod at bebygge grunden. Med andre ord kunne både lokalplan og servitut opfyldes, forudsat at byggegrunden henlå uudnyttet.
- Lokalplaner kan som klart udgangspunkt ikke pålægge handlepligt (se dog § 15, stk. 2, nr. 12, 13, 18 og 28 om betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse), og derfor kan man jo hævde, at der som følge heraf aldrig vil være indholdsuforenelighed – dommen er voldsomt kritiseret af bl.a. Lars Ramhøj i UI997B.359: *”Planlovgivningens servitusbortfaldssystem lagt i ruiner – konsekvenserne af UI997.756/2H”*
- Afgørelsen gav ny næring til anbefalingen om, at servitutter bør ophæves eksplicit med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, fordi automatisk bortfald kræver meget klar indholdsuforenelighed.

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 18 – automatisk bortfald af tilstandsservitutter

- Planklagenævnets afgørelse af 30. marts 2017 angik en sag om vedtagelse af lokalplan, der var i strid med en tilstandsservitut angående et sivedræn.
- Lokalplanen ophævede ikke eksplicit servituten, der gav adgang til at opretholde og vedligeholde sivedrænet, og hindrede bebyggelse, ledningsarbejde og større plantninger indenfor et bælte på 2 meter. Lokalplanen udlagde området, hvori sivedrænet var beliggende, til bebyggelse/boligformål.
- Nævnet anførte, at det ikke var muligt ud fra lokalplanens bestemmelser og planens kortbilag at konstatere, om der forelå indholdsmæssig uforenelighed mellem servituten og lokalplanen, og at spørgsmålet om fortrængning af servituten derfor måtte afklares i forbindelse med virkeliggørelse af lokalplanen, når der skulle meddeles tilladelse til et konkret projekt

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 18 – automatisk bortfald af tilstandsservitutter

- Også afgørelsen af 30. marts 2017 viser, at manglende specifik ophævelse giver anledning til tvivl om retstilstanden – og ejer af den herskende ejendom kan komme til at vente længe på en afklaring, henset til, at lokalplanen ikke indebærer nogen handlepligt.
- Ejeren af den tjenende ejendom kan på sin side risikere, at der ikke foreligger indholdsuforenelighed, og at servitутten derfor står ved magt – en klagesag kan trække længe ud, og medføre risici i form af bl.a. potentielt værdispild
- Det antages, at planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 kan bringes i anvendelse i tilfælde, hvor der burde være tale om automatisk bortfald, og hvor servitутten er uønskelig, fordi den modvirker eller begrænser udnyttelsesmulighederne i planen – uanset formuleringen ”og hvis servitутten ikke vil bortfalde som følge af § 18”

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- I en lokalplan kan der optages bestemmelser om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne, private tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af § 18
- Det er ikke præcist nok at anføre, at lokalplanen generelt fortrænger og erstatter private servitutter. I MAD2011.1941 fandtes følgende formulering i en ny lokalplan:
- *”For det område, der omfattes af Lokalplan nr. 22, fortrænger og erstatter denne lokalplan de forordninger og bestemmelser, der måtte være i form af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplan 22”.*

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Der forelå ikke servitutbortfald, idet en servitut fra 1977 ikke var udtrykkeligt angivet, hvorfor den i servitутten angivne byggelinje fortsat var gældende
- Natur- og Miljøklagenævnet udtalte, at en tilstandsservitut i ganske særlige tilfælde ville kunne fortrænges af en ny lokalplan i medfør af planlovens § 18, men at betingelserne herfor ikke var opfyldt. Formuleringen går igen i en række nyere afgørelser, og underbygger, at automatisk bortfald langtfra er en selvfølge
- Ophævelsen skal ske i form af en egentlig planbestemmelse, og ikke i lokalplanredegørelsen
- Rådighedsservitutter må søges bragt til ophør ved aftale, og i mangel heraf eventuelt ved ekspropriation, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Hvilke tilstandsservitutter kan ophæves ved lokalplan?
- MAD2017.138 - Planklagenævnet udtalte følgende:
- *”Det er dog kun bestemmelser om spørgsmål, der kan reguleres i en lokalplan, der som tilstandsservitutter omfattes af ophørsbestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 17 (nu nr. 20).*
- *Forbud mod udskænkning af alkohol angår ikke et forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, og den i sagen omhandlede servitut kan derfor ikke anses for at være en sådan planlægningsmæssig relevant servitutbestemmelse - tilstandsservitut - der vil kunne ophæves med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 17”.*
- Der vil altså være tilstandsservitutter, som en kommune kan være påtaleberettiget for, men som ikke kan ophæves eller håndhæves via planloven

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Se også KFE 1999.275, hvorved en servitutbestemmelse om forbud mod udlejning (heller) ikke angik forhold, hvorom der kunne optages bestemmelser i en lokalplan, hvorfor der ikke var sket bortfald
- Det kan give anledning til tvivl, hvornår der er tale om et forhold, som kan reguleres i lokalplan – ejer- og brugerforhold kan som klart udgangspunkt ikke reguleres, men anvendelse kan godt, og grænsen er ikke klar
- Bestemmelsen kan anvendes på private tilstandsservitutter, som er planlægningsmæssigt u hensigtsmæssige – også servitutter, der ikke opfylder kravene til en bindende lokalplanbestemmelse (præcision), men som dog angår forhold, der kan reguleres i lokalplan – dette svarer til praksis om påtegning efter § 42

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Er ophævelse erstatningsfri regulering? Som udgangspunkt ja - men absolut ikke ubetinget
- I dommen UI997.756/2H omtaltes i præmisserne, at ejerne af den herskende ejendom fortsat havde en væsentlig interesse i at beskytte udsigten mod Øresund, uden at der var anledning til at forholde sig til spørgsmålet om erstatning. I U2015.902H (Haverslev) blev en tilstandsservitut, som forbød drift af fastfoodvirksomhed på en nabogrund ophævet ved lokalplan.
- Landsrettens præmisser i sagen fra 2015, som blev stadfæstet af Højesteret, slog bl.a. fast, at ophævelse af servitutter normalt er erstatningsfri regulering, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder, der giver ophævelsen karakter af ekspropriation. Landsretten lagde vægt på, at servitутten udgjorde en væsentlig økonomisk værdi for McDonalds, og at ophævelsen udgjorde et intenst indgreb, såvel som der blev lagt vægt på tidsforløbet i sagen

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Der forelå altså sådanne særlige omstændigheder, at ophævelsen var et indgreb af ekspropriationslignende karakter. Den forudgående nævnsafgørelse, hvorefter denne del af lokalplanen blev ophævet, tiltrådtes af Højesteret. Nævnet havde udtalt følgende:
- *”Ophævelse af servitutter er som altovervejende hovedregel erstatningsfri reguleringer. Det er dog et spørgsmål, om servitutter med væsentlig værdimæssig betydning uden videre kan ophæves med deraf følgende tab, eller om indgrebet må udløse erstatning. Ved vurderingen af, om indgrebet har ekspropriationslignende karakter, må der bl.a. lægges vægt på, om indgrebet rammer uforholdsmæssigt hårdt”*
- Kommunerne bør derfor overveje, om lokalplanbestemmelser om ophævelse kan blive tilsidesat, fordi indgrebet har en ekspropriativ karakter – det må forventes, at der vil blive foretaget en indgående prøvelse af dette spørgsmål, i det omfang vedtagelsen af en sådan lokalplan påklages

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Ophævelsen skal være sagligt, planlægningsmæssigt begrundet, og ikke skyldes f.eks. kommunens rent økonomiske interesser
- Se hertil MAD2007.309, hvorved en kommune ved lokalplan bragte to servitutter til ophør for at varetage kommunens (rent) økonomiske interesser som sælger af en fast ejendom, og uden at der i øvrigt forelå en saglig, planlægningsmæssig begrundelse herfor
- Servitutterne omhandlede bl.a. en konkurrenceklausul med forbud mod konkurrerende erhvervsvirksomhed, og uhindret vej- og færdselsret gennem et portrum, idet kommunen aftalte med køber af ejendommen, at kommunen skulle sørge for afløsning

PLANLOVENS REGLER OM SERVITUTTER

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Følgende fremgår bl.a. af Naturklagenævnets præmisser i afgørelsen:
- *”Bestemmelser i en lokalplan - herunder om bortfald af tilstandsservitutter - skal som andre afgørelser efter planloven være begrundet i saglige, planlægningsmæssige hensyn. Selvom hensyntagen til de kommunaløkonomiske forhold vil kunne indgå i kommunens vurderinger af de planlægningsmæssige forhold, ligger det helt klart efter forvaltningsretlig teori og praksis, at der ikke med afgørelser efter planloven kan varetages rene økonomiske interesser, hvad enten disse er af privat- eller kommunaløkonomisk art”*
- Følgende fremgår under omtalen af relevant praksis på området:
- *”Med en utrykt dom fra Østre Landsret fra 1993 blev en lokalplan og et kommuneplantillæg ophævet som ugyldige på grund af manglende planlægningsmæssig begrundelse, idet planerne alene var tilvejebragt med henblik på ophævelse af en privatretlig servitut, hvorefter der på en ejendom kun måtte opføres én bolig. Kommunen havde overset servitутten og meddelt tilladelse til et dobbelthus, der nu var opført” – med andre ord havde kommunen et potentielt erstatningsansvar i klemme*

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – ophævelse af private tilstandsservitutter ved lokalplan

- Endeligt fremgår følgende:
- *”Naturklagenævnet må efter det oplyste lægge til grund, at Præstø Kommune ved vedtagelsen af § 13 i lokalplan nr. 72 om ophør af servitutter har varetaget hensyn til kommunens økonomiske interesser som sælger af ejendommen Havnestræde 4. Kommunen har herved anvendt myndighedsbeføjelser til at fremme sine privatøkonomiske interesser, uden at der foreligger den fornødne saglige planlægningsmæssige begrundelse for bestemmelsen”*
- Dette var ordene om servitutter herfra – tak for opmærksomheden

Westergaard

ADVOKAT MED SPECIALE I PLAN- OG MILJØRET