

Servitutter og lokalplaner – med fokus på planlovens §§ 18 og 15, stk. 2, nr. 21

Easements, profits, and land use planning – focusing on articles 18 and 15, subsection 2, no. 21 in the Danish Planning Act

af MIKKEL BANG ANDERSEN

Afhandlingens formål er at analysere og beskrive de retlige udfordringer og overvejelser, der kan opstå, når privatretlige servitutter bortfalder eller bringes til ophør ved lokalplanlægning. Dette forfølges ved en udførlig gennemgang af PL §§ 18 og 15, stk. 2, nr. 21, samt ved en analyse af sammenspillet mellem servitutter, planloven og tinglysningsloven. Desuden overvejes de ekspropriationsretlige konsekvenser.

Med relation til emnet behandles i afsnit 2 og 3 en række generelle spørgsmål herunder bl.a. servitutbegrebet, lokalplanlægning og sletning af ophørte servitutter fra tingbogen.

Afsnit 4 indeholder en analyse af PL § 18 med fokus på, hvordan bestemmelsen kan føre til erstatningsfrit bortfald af uforenelige tilstandsservitutter. Kriteriet for bortfald er indholdsuforenelighed. Indholdsuforenelighed foreligger i det tilfælde, hvor det er udelukket, at servitut og lokalplan kan opfyldes samtidigt. Servituten skal således være en hindring for lokalplanens anvendelsesmuligheder. Uforenelighed konstateres ved at sammenholde servituttens bestemmelser med lokalplanens ditto. Bortfaldet betegnes som et automatisk bortfald, idet servituten uden videre bortfalder ved lokalplanens offentliggørelse. I afsnit 4 påvises desuden, at PL § 18 ikke kan medføre bortfald af rådighedsservitutter, men at offentligretlig regulering i form af fx lokal- og råstofplanlægning, kan være til hinder for udnyttelse af servituten.

I afsnit 5 gennemgås PL § 15, stk. 2, nr. 21, der giver mulighed for at ophæve formålsuforenelige tilstandsservitutter ved udtrykkelig angivelse i lokalplanen. Kriteriet om formålsuforenelighed betyder, at servituten, der ønskes ophævet, skal være i strid med lokalplanens formål. Det er desuden en betingelse, at ophævelsen er planlægningsmæssigt begrundet, og at servituten angår et planlægningsmæssigt relevant forhold. Med afsæt i U 2015.902 H gives der en udførlig gennemgang af de ekspropriationsretlige konsekvenser, hvorefter det konkluderes, at servitutophævelse konkret kan have ekspropriationslignende karakter. For at forhindre tvivl om, hvorvidt en servitut vil bortfalde automatisk efter PL § 18, anbefales det, at der i en lokalplan optages udtrykkelig bestemmelse om servitutophøret, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 21.

Indholdsfortegnelse

FORKORTELSER	2
ABSTRACT	3
1. INDLEDNING	3
1.1. PRÆSENTATION AF EMNE	3
1.2. PROBLEMFORMULERING OG EMNEAFGRÆNSNING	4

1.3.	METODE	4
1.4.	PLAN FOR FREMSTILLINGEN	5
2.	SERVITUTTER	5
2.1.	RÅDIGHEDS- OG TILSTANDSSERVITUTTER	6
2.2.	FORHOLDET TIL GRUNDBYRDER	7
2.3.	FORHOLDET TIL BRUGSRETTIGHEDER.....	7
2.4.	STIFTELSE OG OPHØR AF SERVITUTTER.....	7
2.5.	TINGLYSNING (OG SLETNING) AF SERVITUTTER	8
3.	LOKALPLANER	10
4.	PL § 18 - AUTOMATISK BORTFALD AF TILSTANDSSERVITUTTER	11
4.1.	INDLEDNING OG BESTEMMELSENS BAGGRUND.....	12
4.2.	PL § 18 OG KRITERIET OM INDHOLD SUFORENELIGHED	13
4.3.	HVILKE SERVITUTTER, DER KAN BORTFALDE SOM FØLGE AF INDHOLD SUFORENELIGHED	15
4.3.1.	<i>PL § 18 og uudnyttede rådighedsservitutter</i>	<i>15</i>
4.4.	SERVITUTBORTFALD OG ERSTATNING.....	18
4.5.	BORTFALDSTIDSPUNKTET	19
4.6.	DEN INDBYRDES AFTALE MELLEM SERVITUTPARTERNE	20
4.7.	UNDERRETNINGSPLIGT	20
4.8.	PRAKSIS OM UFORENELIGHED	21
4.8.1.	<i>Gedvedsagen og Skovshovedsagen</i>	<i>21</i>
4.8.2.	<i>MAD 2020.66 VLD og MAD 2011.1941 NMK</i>	<i>23</i>
4.8.3.	<i>MAD 2011.2520 NMK</i>	<i>23</i>
4.8.4.	<i>MAD 2022.300 PKN</i>	<i>24</i>
4.9.	SAMMENDRAG.....	24
5.	PL § 15, STK. 2, NR. 21 – OPHÆVELSE AF TILSTANDSSERVITUTTER VED LOKALPLAN	26
5.1.	INDLEDNING, BESTEMMELSENS BAGGRUND OG KRITERIET OM FORMÅLSUFORENELIGHED.....	26
5.2.	SERVITUTOPHØR, ERSTATNING OG U 2015.902 HD	28
5.3.	DEN INDBYRDES AFTALE MELLEM SERVITUTPARTERNE	31
5.4.	UDTRYKKELT ANGIVET	32
5.5.	UNDERRETNINGSPLIGT	33
5.6.	OPHÆVELSESTIDSPUNKTET	33
5.7.	SAMMENDRAG.....	33
6.	KONKLUSION	34
	LOVREGISTER.....	35
	LITTERATUR.....	35
	DOMS- OG AFGØRELSESREGISTER	36
	BILAG	38
	BILAG 1 – MATRIKELKORT TIL U 2015.902 HD.....	38

Forkortelser

Anvendt forkortelse	Forklaring
BPL	Byplanloven
Fx	For eksempel
F.s.v.a.	For så vidt angår
GRL	Grundloven
KPL	Kommuneplanloven

LBL	Landsbyggeloven
Matr.nr.	Matrikel nummer
PL	Planloven
RSL	Råstofloven
TL	Tinglysningsloven

dertil almindelig anvendte forkortelser.

Abstract

The aim of this thesis is to analyze the relationship between easements, profits à prendre (“profits”), and land use planning. The main part of the thesis consists of a thorough analysis of articles 18 and 15 subsection 2 no. 21 in the Danish Planning Act. Before analyzing the legal implications and considerations of the two articles, the thesis will introduce easements, profits, and land use planning in Denmark. In this regard the thesis will analyze what constitutes easements and profits (roughly translated tilstands- and rådighedsservitutter), how these are protected against competing third parties, and the legal effects of zoning.

Section 4 contains an analysis of article 18 with a focus on how the article can lead to extinction of easements assumed to be incompatible with the zoning regulation. The thesis concludes that the article can lead to extinction of tilstandsservitutter assumed to be incompatible with the zoning in such a way that it is impossible to adhere to both. In addition, the thesis will give a descriptive analysis of how rådighedsservitutter are affected by the legal effects of article 18 and land use planning. The thesis demonstrates that article 18 cannot terminate rådighedsservitutter but that land use planning and article 18 can be a hindrance for utilization of a profit. Regarding extinction of easements, it is the view of the thesis that article 18 is unclear in language and can be difficult to administer in practice.

Section 5 holds an analysis of article 15 subsection 2 no. 21 that can be used by the commune to terminate tilstandsservitutter that are incompatible with the purpose of the zoning. It is concluded that the article has a wider field of application and therefore is a surer way for the commune to terminate incompatible easements. It is a condition that the termination is justified by the planning. It is demonstrated that under special circumstances the termination can be so burdensome that an easement cannot be terminated without compensation to the entitled. The article cannot be used to terminate rådighedsservitutter, however these can be terminated by expropriation.

1. Indledning

1.1. Præsentation af emne

Arealanvendelsen i Danmark er i høj grad præget af servitutter og lokalplaner. Historisk har servitutter spillet en markant rolle for arealanvendelsen, bl.a. ved de såkaldte *villa-*, *ulempe-* og *erhvervs-servitutter*. I dag må den private regulering i form af servitutter ofte vige for en omfattende offentlig regulering, som har til formål at sikre langsigtede plan- og samfundsmæssige interesser. Dette kommer bl.a. til udtryk ved kommunalbestyrelserne, som er tillagt en række beføjelser, som giver dem mulighed for at begrænse den private servitutregulering til fordel for en omfattende offentlig planlægning. Da servitutter, kan have væsentlig betydning

for en ejendoms værdi og anvendelsesmuligheder, er det interessant at undersøge, hvornår den offentlige lokalplanlægning kan medføre, at en privatretlig servitut bortfalder eller bringes til ophør. Anledning kan også findes i de divergerende retsopfattelser på området.

1.2. Problemformulering og emneafgrænsning

Denne afhandling har som formål at analysere og beskrive de retlige udfordringer og overvejelser, der kan opstå, når privatretlige servitutter bortfalder eller bringes til ophør ved lokalplanlægning. Afhandlingens hovedfokus er PL §§ 18 og 15, stk. 2, nr. 21. I relation hertil analyseres sammenspillet mellem servitutter, planloven og tinglysningsloven. Desuden overvejes de ekspropriationsretlige konsekvenser.

Som problemformuleringen antyder, er det ikke afhandlingens sigte at give en fremstilling af *alle* problemstillinger, som knytter sig til servitutter og lokalplaner. Fokus er på PL §§ 18 og 15, stk. 2, nr. 21, og hertil knyttede retlige udfordringer og overvejelser. Af hensyn til afhandlingens omfang gives der kun enkelte bemærkninger om muligheden for at ekspropriere servitutter iht. PL § 47. Bortset fra der afgrænses over for grundbyrder og brugsrettigheder, beskæftiger afhandlingen sig ikke yderligere med andre ejendomsbyrder end servitutter.

1.3. Metode

Afhandlingens sigte er *retsdogmatisk*, og som konsekvens heraf anvendes retsdogmatisk metode til besvarelse af afhandlingens problemformulering. Ved *retsdogmatisk metode* forstås den metode, som anvendes til at beskrive, fortolke og systematisere gældende ret.¹ Ved *gældende ret* forstås de retsregler, der vurderes at være egnede til for tiden at anvendes af domstolene.² Det er afhandlingens formål at give en fremstilling af gældende ret (*de lege lata*). Afhandlingen vil desuden komme med forslag til, hvordan omtvistede eller ubehandlede problemstillinger, kan søges løst inden for rammerne af gældende ret. Disse forslag, kan benævnes *de sententia ferenda*. Enkelte steder går afhandlingen videre, når der på baggrund af u hensigtsmæssigheder ved de gældende regler foreslås, at loven justeres. Disse udsagn, som benævnes *de lege ferenda*, har karakter af retspolitik.³

I retssystemets systematik, kategoriseres servitutter traditionelt under *tingsretten* (også benævnt *ejendomsret*), som hører til privatretten. Mange servitutretlige problemer går imidlertid på tværs af forskellige retsområder, og må derfor løses i overensstemmelse med de retlige principper og hensyn, som gør sig gældende indenfor de retsområder problemet tilhører.⁴ Denne afhandling går derfor på tværs af offentlig og privat ret. Forskellen på de to hovedområder kommer til udtryk ved, at den offentlige ret, hviler på et legalitetsprincip, mens privatretten, hviler på et princip om autonomi.

Til besvarelse af problemformuleringen, vil afhandlingen gøre brug af retskilder, retspraksis og litteratur om emnet. Navnlig lovgivning og forarbejderne hertil, vil blive bragt i anvendelse. Afhængigt af, hvordan retskildebegrebet defineres, kan det diskuteres, hvorvidt lovforarbejder udgør en retskilde. Lovforarbejder vil i denne afhandling blive anvendt til at fortolke loven og løse de juridiske problemer, som lovtæksten kan rejse (*subjektiv formålsfortolkning*).⁵ Retspraksis bringes desuden i anvendelse med det formål bl.a. at vise, hvordan loven anvendes i

¹ Juridisk teori, metode og videnskab 2020 s. 209

² Virksomhedspant, fordringspant og pantsætningsforbud s. 22

³ Iversen i Palle Bo Madsen 2021 s. 50ff

⁴ Servitutretten 2021 s. 15

⁵ Juridisk teori, metode og videnskab 2020 s. 47

praksis. Litteraturen betragtes almindeligvis ikke som en retskilde. Det er dog anerkendt, at litteraturen kan have vejledende betydning for regleres forståelse og anvendelse.

1.4. Plan for fremstillingen

Foruden indledning og konklusion, er afhandlingen inddelt i fire emner. De første to emner udgør en indføring i servitutter og lokalplaner med relation til afhandlingens problemformulering. I afsnit 4 analyseres PL § 18 og i afsnit 5, PL § 15, stk. 2, nr. 21.

Forrest findes en liste over anvendte forkortelser, mens den fulde referenceliste findes bagerst. Som bilag er vedlagt et matrikelkort til U 2015.902 HD, der gennemgås i afsnit 5.2.

2. Servitutter

I denne afhandling forstås ved *servitut* en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller at kræve opretholdt en tilstand på denne. Definitionen er almindelig anvendt i den juridiske litteratur.⁶ En servitut vil ofte være betegnet som en *deklaration*⁷ eller *servitutedeclaration*, med samme betydning anvendes i denne afhandling alene betegnelsen servitut. Hovedparten af de privatretlige servitutter har gennem tiden haft som formål at regulere omfang, udformning og anvendelse af bygninger og fællesarealer samt stifte vejrettigheder og lignende.⁸ Servitutter kan betragtes som privat planlægning, og bliver sammen med naboretten ofte betragtet som den naturlige forløber til den nuværende offentlige regulering af ejendomsretten.⁹ Mange planlægningsmæssige forhold er med tiden blevet underlagt offentlig regulering, hvorfor behovet for privat servitutregulering i et vist omfang er formindsket.

Som definitionen angiver, er servitutbegrebet forbeholdt fast ejendom og ikke løsøre. Der er dog principielt intet i vejen for at kalde en rådighedsindskrænkning i løsøre for en servitut.¹⁰ Rådighedsindskrænkninger over løsøre falder dog uden for denne afhandlings sigte, og behandles ikke nærmere. En servitut kan betegnes som en *tinglig* ret, da retten efter servituten knytter sig til ét aktiv – en bestemt fast ejendom.¹¹

At servituten er en ret hvilende på særligt grundlag menes, at servituten enten hviler på privatretlig adkomst, eller at den i henhold til lov, er administrativt pålagt af en offentlig myndighed. Der sondres således mellem *privat*- hhv. *offentligretlige* servitutter. Privatretlige servitutter stiftes typisk ved aftale eller hæv, og kan stiftes både af offentlige myndigheder og private. Det afgørende for sondringen er således ikke, *hvem* der stifter servituten, men *om* servituten i henhold til lov er pålagt administrativt af en offentlig myndighed. En offentlig myndighed, kan således være påtaleberettiget ifølge en privatretlig servitut.¹² En fredningsservitut pålagt iht. naturbeskyttelsesloven eller et pålæg af vejbyggelinje iht. vejloven vil eks. være offentligretlige servitutter.¹³ Offentligretlige servitutter vil være karakteriseret ved, at pålægget af ser-

⁶ Servitutter 1943 s. 12f og Servitutretten 2021 s. 49

⁷ eks. MAD 2021.324 PKN, hvor en lokalplan om en servitut angav, at ” [...] arealet er i en tinglyst deklaration udlagt som privat opholds- og badeareal [...]”

⁸ Servitutretten 2021 s. 51ff

⁹ Pagh i Juristen 2012 s. 79 og Evald i Peter Pagh 2023 s. 219

¹⁰ Virksomhedspant, fordringspant og pantsætningsforbud s. 612f og Servitutretten 2021 s. 50

¹¹ Gam Madsen i Mads Bryde Andersen 2018 s. 601ff

¹² Servitutretten 2021 s. 18 og 98

¹³ Ibid. s. 258

vitutten kan ske uden ejerens samtykke, og at servitutten ikke skal angive en påtaleberettigede.¹⁴ Når der i denne afhandling sker omtale af servitutter er sigtet privatretlige servitutter, medmindre andet udtrykkeligt er angivet.

Udover servitutbegrebet er der en række andre begreber og sondringer, som er nødvendige at kende. Der sondres mellem den *herskende* og *tjenende* ejendom. Ved den herskende ejendom forstås, den ejendom, for hvilken servitutten er stiftet mens den tjenende ejendom, er den ejendom, som servitutforpligtelsen hviler på. Typisk benævnes den der er berettiget i henhold til en servitut som den *servitutberettigede* eller *materielt berettigede*, mens den forpligtede benævnes *servitutforpligtet*.¹⁵

Desuden sondres der mellem *personelle* og *reelle* servitutter. For de personelle servitutter er kendetegnet, at den berettigede er en (eller flere) bestemt(e) person(er), og ikke en bestemt ejendom. Der er således ingen herskende ejendom for de personelle servitutter, hvorfor en herskende ejendom heller ikke skal fremgå af servituddokumentet. Den berettigede ifølge en personservitut behøves således ikke være ejer af nogen fast ejendom.¹⁶ En servitut stiftet til fordel for en bestemt person, er en personlig ret, og kan ikke – uden samtykke fra den servitutforpligtede – overdrages til andre. Kendetegnet for de reelle servitutter er, at den berettigede er den til enhver tid værende ejer eller bruger af en bestemt fast ejendom, og at der således både er en herskende og tjenende ejendom. Ejerskifte medfører ikke bortfald af servitutten.¹⁷

2.1. Rådigheds- og tilstandsservitutter

Af definitionen følger, at der sondres mellem *rådighedsservitutter* også betegnet *positive* servitutter, og *tilstandsservitutter* også betegnet *negative* servitutter.¹⁸ I det følgende anvendes betegnelsen rådighedsservitut for de tilfælde, hvor en servitut giver ret til en begrænset rådighed over en fast ejendom mens tilstandsservitut anvendes, hvor der gives ret til at kræve opretholdt en tilstand over en fast ejendom. Som en delmængde af rådighedsservitutterne findes der *tilegnelsesservitutter*, hvorved den berettigede gives ret til at tilegne sig dele af ejendommen og derved opnå et økonomisk udbytte, eks. ret til grusgravning eller til at samle svampe.¹⁹ Som eksempel på en tilstandsservitut kan nævnes villaservitutter, hvorefter et område forbeholdes villabebyggelse. Tilstandsservitutter kan også have det indhold, hvorefter ejeren af den tjenende ejendom skal tilvejebringe og vedligeholde anlæg på sin ejendom, fx i form af en pligt til at holde arealer beplantet eller tilvejebringelse af hegn.²⁰ Sondringen mellem rådigheds- og tilstandsservitutter er en hovedsondring indenfor servitutretten, og en sondring, der har afgørende betydning for spørgsmålet om ophør og bortfald efter PL. Sondringen er imidlertid ikke altid åbenbar, og retspraksis har da også haft anledning til at tage stilling til, om en konkret servitut var en tilstands- eller rådighedsservitut. I U 2001.2312 HD, var spørgsmålet om en servitut, der regulerede bebyggelsens placering, skulle anses som en tilstands- eller rådighedsservitut. Servitutten foreskrev, at der på de parceller, der grænsede op til strandarealet, måtte bebygges helt ud til det vestlige skel. Ligesom klagenævnet fastslog Højesteret, at servitutten var en tilstandsservitut, idet servitutten fastlagde byggefelter og ikke foreskrev en byggeret. I en sag fra administrativ praksis, 19/05884, fandt Planklagenævnet, at en servitut, der forbød

¹⁴ Ibid. s. 18

¹⁵ Ibid. s. 49

¹⁶ Servitutter 1943 s. 194

¹⁷ Servitutretten 2021 s. 49

¹⁸ Servitutter 1943 s. 74

¹⁹ *Gam Madsen* i Formueretlige Emner 2019 s. 411 og Servitutretten 2021 s. 49

²⁰ Servitutter 1943 s. 74

salg af is og forberedt mad, var en tilstandsservitut.²¹ En servitut kan indeholde flere bestemmelser, og kan således have karakter af både tilstands- og rådighedsservitut.

2.2. Forholdet til grundbyrder

Ved *grundbyrder* forstås traditionelt en uopsigelig ret for en person til at kræve periodiske ydelser eller ydelser afhængigt af uvisse begivenheder, fx ejerskifte eller udstykning, fra den til enhver tid værende ejer eller besidder af en fast ejendom.²² Grundbyrder, kan ligesom brugsrettigheder og servitutter, kategoriseres under *ejendomsbyrderne*. Det er ikke længere relevant at afgrænse servitutter overfor grundbyrder, da grundbyrder ikke længere er underlagt et forbud, jf. lov 2018-12-18 nr. 1551. En fast ejendom kan derfor lovligt pålægges grundbyrder. Sondringen mellem servitutter og grundbyrder, kan give anledning til tvivl. En rådighedsservitut, som ikke blot giver den berettigede ret til at tilegne sig brænde, men samtidig forpligter ejeren af den tjenende ejendom til at afgive bestemte mængder, må antages at være en grundbyrde på den herskende ejendom. Ligeledes kan en pligt til løbende at betale for en servitut, betragtes som en grundbyrde på den herskende ejendom.²³

2.3. Forholdet til brugsrettigheder

Ved *brugsrettighed* forstås en ret til almindelig faktisk råden forbundet med besiddelse, dvs. samme faktiske rådighed som en ejer.²⁴ En aftale om leje af fast ejendom eller om ret til at opføre en bygning på lejet grund er eks. en brugsrettighed.²⁵ Ved sondringen lægges der i retspraksis vægt på, hvorvidt ejeren af ejendommen reelt er afskåret fra selv helt eller delvist at udnytte ejendommen.²⁶ Afgørende bliver om brugsretten er *eksklusiv*, dvs. reelt ekskluderer ejerens rådighed. Hvad angår rådighedsservitutter indgår i sondringen om der alene gives ret til råden i et specielt øjemed, fx en ret til færdsel eller grusgravning. Retten efter en brugsrettighed, vil derimod have en mere general karakter. Mindre oplagt er sondringen, hvor en ejer af en ejendom eks. indrømmes en ret til at parkere sin bil på naboejendommen. Fra retspraksis kan henvises til U 1981.142 VLK, hvor en parkeringsret ikke havde karakter af en brugsrettighed. Ifølge *Illum* er det da også i retspraksis antaget, ”[...] at en brugsoverdragelse over dele af en ejendom, der sker med et ret specielt formål for øje, betragtes som en servitut, selv om der indrømmes en så vidtgående ret over de af servitutten omfattede arealer, at ejeren reelt afskæres fra selv helt eller delvis at udnytte arealerne.”²⁷

Servitutter skal modsat brugsrettigheder tinglyses for at opnå kreditor- og omsætningsbeskyttelse, jf. TL § 1, stk. 1. For brugsrettigheder fastslår TL § 3, stk. 1 derimod, at hvis de ikke er stiftet på længere tidsvilkår end sædvanlige, er de gyldige mod enhver uden tinglysning. Da servitutter ikke er undergivet begrænsningerne i udstykningslovens § 16, kan de stiftes uden tidsbegrænsning.

2.4. Stiftelse og ophør af servitutter

Servitutter kan stiftes på flere forskellige måder bl.a. ved retshandel i form af aftale, ved testamente eller i særlige tilfælde ved passivitet. Stiftelse af en privatretlig servitut ved aftale, vil

²¹ Planklagenævnets afgørelse på 14. august 2020 (j.nr.: 19/05884)

²² *Gam Madsen* i U 2019B.63 (64)

²³ *Gam Madsen* i Formueretlige Emner 2019 s. 413 og Servitutter 1943 s. 71f

²⁴ Digital tinglysning 2019 s. 56

²⁵ *Ramhøj* i U 2008B.431

²⁶ Servitutretten 2021 s. 60

²⁷ Dansk Tingsret 1976 s. 521

typisk blive modsvaret af, at ejeren af den tjenende ejendom opnår en modydelse fra ejeren af den herskende ejendom. Desuden kan servitutter stiftes ved hævd, hvorved en person uberettiget har udøvet en faktisk rådighed gennem længere tid, uden at denne rådighed er blevet afbrudt på behørig vis, og hvis det er sket i en vis god tro.²⁸ Af PL § 42 følger desuden, at en ejer af en fast ejendom, kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt kan pålægge en ejendom en servitut om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Flere forskellige forhold kan medføre, at en servitut bringes til ophør. Udover reglerne i PL, kan servitutter, fx bringes til ophør ved aftale, frihedshævd, udløbet af en tidsbegrænset periode, manglende påtale af servitutstridige forhold eller ved interessebortfald eks. i form af konfusion, hvor den herskende og tjenende ejendom er kommet på samme ejers hånd.²⁹

2.5. Tinglysning (og sletning) af servitutter

For en fuldstændig forståelse af PLs regler om servituttophør og -bortfald, er det nødvendigt at forstå sammenspillet med tinglysningssystemets regler om sikring af rettigheder. Nedenfor gives en kort fremstilling af de væsentligste regler.

Det følger af TL § 1, stk. 1, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Tinglysning er en *sikringsakt*, hvorved en gyldigt stiftet rettighed opnår beskyttelse mod ekstinktion over for andre konkurrerende rettighedshavere. Omvendt kan den rettighedshaver, der først iagttager sin sikringsakt, under visse omstændigheder ekstingvere en ældre usikret rettighed.³⁰ En servitut, der er tinglyst, er således beskyttet over for ejerens senere aftaleerhververe og kreditorer. Ligeledes kan servituten ikke udsættes for ekstinktion. Ifølge TL § 1, stk. 2, skal den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro, jf. TL § 5. Det er en forudsætning for ekstinktion, at der består modstridende rettigheder. Foreligger der ingen rettighedskonflikt, kan rettighederne bestå uden at begrænse hinanden. Sker der efter tinglysning udvidelse af servituttens omfang, er tinglysning på ny påkrævet for at sikre retten.

TL § 10, stk. 1, som angår de tinglysningsmæssige krav til dokumentets indhold og udsteder, bestemmer bl.a., at dokumentet, der anmeldes til tinglysning, skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom, og fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke. En servitut, der ikke stifter nogen ret over en fast ejendom, kan således ikke tinglyses. Desuden kan servitutter, der alene har karakter af personlige aftaler, ikke tinglyses.³¹ Ligeledes kan en servitut, hvor samme person er både berettiget og forpligtet ikke anses for at stifte nogen ret, og således heller ikke tinglyses, jf. U 1982.1042/1 VLK. Af TL § 10, stk. 1, udledes det såkaldte *enhedsprincip*, hvorefter tinglyste rettigheder, hæfter på hele den bestemte faste ejendom. Der er intet til hinder for, at der stiftes rettigheder, som *geografisk* kun angår en del af ejendommen. En servitut, der alene angår en begrænset geografisk del af en ejendom, hæfter uanset på hele ejendommen, jf. TL § 10, stk. 1.³²

En servitut skal, for at kunne tinglyses, angive den påtaleberettigede, om servituten er tidsbegrænset (og i så fald, hvor længe), dens geografiske udstrækning og hvilken ejendom, der er herskende, jf. TL § 10, stk. 5. Konsekvensen af manglende angivelse af en påtaleberettigede

²⁸ Servitutretten 2021 s. 95ff, 108f og 113ff

²⁹ Ibid. s. 221

³⁰ Digital tinglysning 2007 s. 20

³¹ Servitutretten 2021 s. 136

³² Digital tinglysning 2007 s. 43f

er, at servitutten afvises for tinglysning. Er der tale om en reel servitut er det tilstrækkeligt, at det angives, hvilken fast ejendom, der er berettiget. Angivelsen skal være så klar, at det er muligt at identificere den berettigede.³³

Når en servitut bortfalder eller bringes til ophør ved lokalplan, bliver det relevant at afgøre om (og i så fald hvordan) servitutten kan slettes fra tingbogen. Dette spørgsmål skal løses efter andre regler end PL §§ 18 og 15, stk. 2, nr. 21, som tager stilling til, om den materielle ret ophæves. Når en servitut er bortfaldet eller bragt til ophør, slettes den ikke uden videre fra tingbogen. For at sikre, at tingbogen giver et retvisende billede af den materielle retsstilling, findes der en række regler i TL, som kan anvendes til at slette ophørte rettigheder fra tingbogen.³⁴

Ifølge TL § 11, stk. 1, jf. § 10, stk. 5, kan servitutter stiftet ved aftale slettes fra tingbogen mod begæring eller samtykke fra den påtaleberettigede. Det tilkommer således den påtaleberettigede i henhold til en servitut legitimation til at slette servitutten fra tingbogen. TL § 11, stk. 1, angår sletning af servitutter ved aftale og således ikke andre ophørs måder såsom ekspropriation og hævd. Er den berettigede ifølge en personservitut død, kan der ske sletning uden samtykke fra den berettigede.³⁵ Reglen suppleres af TL § 20, som kan anvendes til at slette rettigheder fra tingbogen, uden at der foreligger en kvittering fra den berettigede, og uden at der sker en prøvelse af et dokument som grundlag for sletning.³⁶ Med bestemmelsen kan tinglysningsretten slette rettigheder, der åbenbart er ophørt, jf. TL § 20, stk. 1. Der stilles ganske store krav om sikkerhed, før en rettighed kan siges at være åbenbart ophørt.³⁷ Det følger af TL § 20, stk. 2, at hvis der findes uudslettede rettigheder i tingbogen, som må antages at have mistet deres betydning, eller som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettigede, indkalder Tinglysningsretten mulige indehavere af rettighederne. Indkaldelse skal ske ved offentliggørelse i Statstidende og et på stedet udbredt dagblad med et varsel på ikke under tre uger. Desuden sendes der så vidt muligt indkaldelse til den, der i tingbogen er anført som den berettigede. Melder der sig ingen inden fristens udløb, slettes rettigheden fra tingbogen. Det er tinglysningsdommeren, der afgør, om en servitut *åbenbart er ophørt*, og munder en undersøgelse ud i, at servitutten ikke åbenbart, men nok sandsynligvis er ophørt, må dommeren gå frem efter TL § 20, stk. 2.³⁸ Betingelserne i TL § 20, stk. 2, er lempeligere end i stk. 1, men der kræves stadig en relativ høj grad af dokumentation.³⁹ Af TL § 20, stk. 3 følger, at tinglysningsdommeren skal genindføre rettigheder, der fejlagtigt er blevet slettet. Viser det sig, at retten alligevel bestod, men ikke kan genindføres i tingbogen pga. en mellemkommende ret, kan den berettigede efter omstændighederne få erstatning, jf. TL § 32.⁴⁰

Kommunalbestyrelsen kan anmode tinglysningsretten om at slette servitutter fra tingbogen, der antages at være bortfaldet automatisk efter PL § 18. Imidlertid er der en vis tvivl om, hvilken og hvor meget dokumentation, der skal fremlægges før tinglysningsdommeren, vil slette servitutten. Dette var netop spørgsmålet i første akt af Gedvedsagen, U 1979.643 VLK, hvor tinglysningsdommeren havde afvist en aflysningsbegæring, da det ikke med fornøden sikkerhed kunne fastslås, at servitutten var bortfaldet. Afgørelsen og dens efterspil er gennemgået neden-

³³ Servitutretten 2021 s. 137f

³⁴ Med *slettes* menes slettelse, udslettelse eller aflysning som begreberne anvendes i TL

³⁵ Digital tinglysning 2007 s. 336

³⁶ Ibid. s. 339f

³⁷ Digital tinglysning 2019 s. 141

³⁸ Servitutretten 2021 s. 145

³⁹ Digital tinglysning 2019 s. 141

⁴⁰ Ibid.

for i afsnit 4.8.1. Som anført af *Lynge Andersen* lægger kendelsen op til, at tinglysningssdommeren kan forlange det materielle spørgsmål om uforenelighed afklaret gennem et søgsmål.⁴¹ Resultater den materielle retssag i, at servitutten er bortfaldet, må tinglysningssdommeren kunne slette servitutten på grundlag af denne afgørelse, jf. TL § 20, stk. 1. Ifølge *Lynge Andersen* er konsekvensen af U 1979.643 VLK, at der stilles overordentlig store krav til den dokumentation, der er fornøden i forbindelse med sletning af uforenelige servitutter.⁴² *Ramhøj og Lynge Andersen*, der har kommenteret U 1979.643 VLK, fremhæver, at afgørelsen ikke er uforenelig med den gældende praksis på tinglysningssområdet, hvorefter der som hovedregel ikke påhviler tinglysningssdommeren en egentlig materiel prøvelsespligt.⁴³ For at sikre fornødent grundlag for sletning anbefales det, at der gøres brugs af PL § 15, stk. 2, nr. 21 til endeligt at gøre op med servitutten.⁴⁴ I MAD 2020.66 VLD afviste Tinglysningssretten at slette to tilstandsservitutter fra tingbogen, da servitutterne ikke fandtes at være uforenelige med lokalplanen. Afgørelsen blev stadfæstet af landsretten.

Når en servitut bringes til ophør i medfør af PL § 15, stk. 2, nr. 21, sker det ved optagelse af bestemmelse om servitutuphør i en lokalplan. Herved skabes et sikkert grundlag for at påvise, at en servitut er bragt til ophør, og at den følgelig kan slettes fra tingbogen som åbenbart ophørt, jf. TL § 20, stk. 1. Af *Ramhøj* er det anført, at ”Tinglysningssretten oplyser, at der kan ske aflysning, når der forelægges dokumentation for bortfaldet, hvilket indebærer, at servitutten – som den fremgår af tingbogen – udtrykkeligt er nævnt og ophævet ved lokalplanens bestemmelser. Tinglysningssretten oplyser videre, at der i forbindelse med udslettelse vil blive foretaget en prøvelse af bortfaldsgrundlaget.”⁴⁵ Alternativt kan kommunalbestyrelsen indhente et samtykke hos den servitutberettigede, hvorefter servitutten kan slettes i medfør af TL § 11, stk. 1.

3. Lokalplaner

Som en del af den offentlige regulering af ejendomsretten har kommunalbestyrelsen mulighed for, og visse tilfælde pligt til, at udarbejde lokalplaner, hvori der kan fastsættes detaljerede bestemmelser vedrørende anvendelsen af det enkelte område, den enkelte ejendom eller bygning.⁴⁶ Når en lokalplan er offentliggjort, må der ikke foretages dispositioner i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. PL § 18. Retsvirkningerne indtræder ved offentliggørelsen, og gælder for enhver.⁴⁷ Forbuddet gælder alene for fremtidige dispositioner af retlig eller faktisk karakter, hvorfor lovligt bestående forhold kan opretholdes. Desuden gælder forbuddet kun dispositioner, som er planlægningsmæssigt relevante. Af retlige dispositioner kan kort nævnes, at der fx ikke må stiftes servitutter, som strider mod en lokalplans bestemmelser. Hvad angår faktiske dispositioner rammer forbuddet en bred vifte af dispositioner fra byggeri, anlæg, beplantning mv. til ændret anvendelse af bygninger eller arealer.⁴⁸ Der er ikke forbundet nogen handlepligt med en lokalplan, hvorfor de berørte grundejere ikke er forpligtet til at bringe deres ejendom i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Virkeliggørelsen af en lokalplan sker der-

⁴¹ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 106 og 129

⁴² Ibid.

⁴³ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 106 og *Lynge Andersen og Ramhøj* i Landinspektøren 1980 s. 36

⁴⁴ *Lynge Andersen og Ramhøj* i Landinspektøren 1982 s. 100

⁴⁵ Planlovens servitutregler 2013 s. 19f

⁴⁶ *Tegner Anker* i Miljøretten 2 2006 s. 238f

⁴⁷ Planloven 2013 s. 438

⁴⁸ Ibid. s. 442ff

for som udgangspunkt i takt med, at de berørte grundejere ombygger eller på anden vis foretager ændringer af deres ejendom.⁴⁹ For denne afhandling, er det særlige ved PL § 18, at reglen kan medføre bortfald af uforenelige tilstandsservitutter.

Lokalplanlægning har karakter af general arealregulering, og betragtes derfor som erstatningsfri regulering.⁵⁰ Dette skyldes bl.a., at lokalplaner er generelle, gældende for de til enhver tid værende ejere af de berørte ejendomme, rettet mod fremtiden og ikke påbyder nogen handlepligt. Bestemmelser i en lokalplan kan have afgørende betydning for en ejendoms værdi, og en ny lokalplan, der ændrer en eksisterende lokalplan, kan medføre betydelige værditab for de berørte grundejere.⁵¹ I den juridiske litteratur betragtes et indgreb normalt som ekspropriation når tre betingelser er opfyldt. Der skal være tale om et indgreb i en *beskyttet rettighed* overfor en *beskyttet ejer* og indgrebet skal have karakter af *afståelse*, jf. GRL § 73, stk. 1, 2. pkt.⁵² Grænsen mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation kan i praksis være vanskelig at drage. En lokalplan kan i særlige tilfælde indeholde så indgribende bestemmelser, at den eksisterende anvendelse af en ejendom i realiteten umuliggøres. Som følge heraf findes der eks. regler i PL, der under visse betingelser giver en grundejer ret til at forlange sin ejendom overtaget, jf. PL §§ 47 a, 48 og 49.

PL § 15, stk. 1 bestemmer, at en lokalplan som minimum skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Vejledning om Lokalplanlægning s. 40 angiver om formålsbestemmelsen, at den skal ” [...] dække de mål og hensigter, der er lagt til grund for bestemmelserne i planen, men den skal ikke være en opremsning af planens bestemmelser”, og at det er ” [...] vigtigt, at formålsbestemmelserne er formuleret, så de beskriver det, man vil opnå med lokalplanen.” Imidlertid er det vigtigt at være opmærksom på, at forhold der ønskes reguleret gennem en lokalplan, skal komme til udtryk i konkrete lokalplansbestemmelser, jf. PL § 15, stk. 2.⁵³ Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse for lokalplanens indhold, jf. PL § 15, stk. 1, 2. pkt. Ifølge bestemmelsen kan begrundelsen eks. være varetagelse af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening. Andre planlægningsmæssige formål kan være miljø-, funktionelle- og æstetiske kulturelle hensyn. I PL § 15, stk. 2 finder man *lokalplanskataloget*, som angiver de emner, der *kan* fastsættes lokalplansbestemmelse for. Med relevans for denne afhandling skal nævnes PL § 15, stk. 2, nr. 21, der giver hjemmel til at ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter. Emneangivelsen i PL § 15, stk. 2 er udtømmende, hvorfor forhold, der ikke er omfattet af lokalplanskataloget, ikke kan reguleres ved en lokalplan, jf. dog PL § 15, stk. 6, som bemyndiger ministeren på området til at udvide lokalplanskataloget.

Med særligt fokus på det automatiske bortfald gives der nedenfor en gennemgang af PL § 18. Herefter gennemgås PL § 15, stk. 2, nr. 21. Samspejlet mellem de to bestemmelser, vil blive beskrevet undervejs.

4. PL § 18 - Automatisk bortfald af tilstandsservitutter

PL anvender to betegnelser for det tilfælde, hvor en lokalplan medfører, at en servitut bringes til ophør. I relation til PL § 18 anvendes betegnelsen *bortfald*, mens der i relation til PL § 15,

⁴⁹ Vejledning om Lokalplanlægning s. 13

⁵⁰ Ekspropriation i praksis 2019 s. 37f og Fast ejendom 2022 s. 310

⁵¹ Ibid.

⁵² Dansk Statsret 2020 s. 346ff og Ekspropriation i praksis 2019 s. 25ff

⁵³ Vejledning om Lokalplanlægning s. 40

stk. 2, nr. 21 gøres brug af *ophør*. Begge begreber vedrører det tilfælde, hvor en rettighed materielt ophæves. Når en servitut er bragt til ophør (eller bortfaldet), består der ikke længere nogen materiel ret. Da servituten er ophørt, kan den berettigede således ikke længere håndhæve servituten. I denne afhandling er der ikke tiltænkt nogen meningsforskel mellem betegnelserne udover, at bortfald relaterer sig til den situation, hvor en servitut ophæves som følge af PL § 18, mens ophør relaterer sig til PL § 15, stk. 2, nr. 21.

4.1. Indledning og bestemmelsens baggrund

PL § 18 er en videreførelse af retsstillingen efter den tidligere lovgivning på området. Med henblik på at beskrive gældende ret, gives der først en gennemgang af hovedlinjerne under den tidligere retsstilling.

I den tidligere byplanlov var det i § 10, stk. 2, jf. § 12, forudsat, at en byplan kunne bevirke bortfald eller indskrænkning af visse servitutter som følge af, at byplanen skulle respekteres ikke blot af ejendommens ejere, men også af andre rettighedshavere uden hensyn til stiftelsestiden. BPL § 12, stk. 2, indeholdt hjemmel til ekspropriation af uforenelige servitutter, som ikke kunne anses for bortfaldet iht. BPL § 10, stk. 2.⁵⁴ Det var således forudsat, at der kunne bestå servitutter, som ikke umiddelbart bortfaldt efter BPL § 10, stk. 2, men som det kunne være af betydning for det offentlige at kunne råde over.⁵⁵ Landsbyggeloven indeholdt i § 51, stk. 2, en tilsvarende bestemmelse, hvorefter ophævelse af en servitut, hvorved den berettigede blev påført et økonomisk tab, kun kunne ske mod erstatning.⁵⁶ Ligesom BPL § 10, stk. 2, forudsatte LBL § 51, stk. 2, et automatisk bortfald af visse uforenelige servitutter. Ifølge motiverne til LBL § 51, stk. 2, var bestemmelsen tilsvarende den retsstilling, der gjaldt efter den Københavnske byggelovs § 38.⁵⁷

Den Københavnske byggelov indeholdt i § 38 en bestemmelse, som gav Reguleringskommissionen beføjelse til at ophæve bestående byggeservitutter, når det offentliges interesse i bebyggelsens forsvarlige ordning fandtes at opveje den berettigedes interesse i servitutens opretholdelse. Samtidig med ophævelsen skulle kommissionen afgøre, om servituten havde et sådant indhold, at ophævelsen skulle følges af erstatning til den berettigede. I motiverne til bestemmelsen var angivet, at ophævelse af servitutter, der alene gik ud på opretholdelse af en vis tilstand, sædvanligvis ikke berettigede til erstatning.⁵⁸ I Indenrigsministeriets bemærkning til bestemmelsen var angivet, at sondringen mellem de servitutter, der kun kunne ophæves mod erstatning og de, der kunne ophæves erstatningsfrit, var tilsvarende den sondring, der blev foretaget efter BPL, når det skulle vurderes om en servitutuphævelse forudsatte erstatning til den berettigede.⁵⁹

Retsstillingen ifølge bestemmelserne var omtvistet i litteraturen og uden klare konklusioner.⁶⁰ Den fremherskende opfattelse var, at private servitutter, der var uforenelige med en senere byplanvedtægt m.v. ville bortfalde automatisk.⁶¹ Om dette kun gjaldt tilstandsservitutter eller også rådighedsservitutter, var der ikke enighed om.⁶² Grænsen mellem de servitutter, der kunne ophæves erstatningsfrit og de, som kun kunne ophæves ved ekspropriation, var også omtvistet.⁶³

⁵⁴ Kommuneplanloven 1989 s. 347

⁵⁵ Servitutter 1943 s. 262

⁵⁶ *Spleth* i U 1979B.37 (47)

⁵⁷ *Pagh* i Juristen 2012 s. 82f

⁵⁸ Servitutter 1943 s. 263

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 16 og 97f

⁶¹ Kommuneplanloven 1989 s. 347

⁶² *Ibid.* s. 351f

⁶³ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 97f

I forarbejderne til KPL er den tidligere retsstillingen sammenfattende beskrevet således: ”Efter den gældende lovgivning bevirker en byplanvedtægt og en bygningsvedtægt, at private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder samtidig med vedtægtens ikrafttræden, hvis de er uforenelige med vedtægtens bestemmelser. [...] der sker ingen automatisk udslættelse af de fortrængte servitutter fra tingbogen. Ikke-bortfaldne tilstandsservitutter såvel som rådigheds-servitutter (f.eks. en færdselsret) og tilegnelsesservitutter (f.eks. en grusgravningsret) kan eksproprieres, hvis de sædvanlige ekspropriationsbetingelser er opfyldt.” (fremhævet her), herefter med en tilkendegivelse om, at ”I praksis kan det være vanskeligt at afgøre, om en privat servitut er uforenelig med den offentligretlige vedtægt eller plan og derfor er bortfaldet.”⁶⁴

Med KPL § 31 blev retsstilling videreført. Dette følger imidlertid ikke klart af KPL § 31's ordlyd, men det fremgår klart af bemærkningerne, at det var hensigten at opretholde den hidtidige retstilstand. I lovforslaget er det i de specielle bemærkninger til § 31 angivet, at ”Det følger heraf, at eventuelle bestående tilstandsservitutter i realiteten bortfalder, hvis de er i strid med lokalplanen. Også dette svarer til gældende ret, jfr. byplanlovens § 12, stk. 2, jfr. § 10, stk. 2, og byggelovens § 51, stk. 1.” (fremhævet her).⁶⁵ Til støtte herfor kan også henvises til forudsætningen i KPL § 18, stk. 1, nr. 16, hvori det var angivet, at der ved lokalplan kunne træffes bestemmelse om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse ville være i strid med lokalplanens formål, og *hvis servituten ikke ville bortfalde som følge af § 31.*⁶⁶ Som anført hos *Lyng Andersen* fandtes der i det første lovforslag til KPL i tilknytning til KPL § 31 en bestemmelse, hvorefter private servitutter, der som følge af uforenelighed kunne anses som umiddelbart bortfaldne, kunne aflyses fra tingbogen på grundlag af kommunalbestyrelsens erklæring herom.⁶⁷ Formålet med bestemmelsen var at tydeliggøre indholdet af KPL § 31, dvs. tydeliggøre, at der kunne ske erstatningsfrit bortfald af uforenelige servitutter. Denne bestemmelse blev af forskellige årsager imidlertid ikke gentaget i den vedtagne lovtæst. Som antydnet ovenfor, var der i litteraturen ikke enighed om, hvorvidt bortfaldet efter BPL og byggelovene var begrænset til tilstandsservitutter. I forarbejderne til KPL er det nu udtrykkeligt angivet, at bortfaldet er begrænset til tilstandsservitutter, hvorfor tvivlen syntes at være klarlagt. At det ikke fremgår udtrykkeligt af bestemmelsen, at der kan ske bortfald af uforenelige tilstandsservitutter, er kritiseret i den juridiske litteratur.⁶⁸ Bortfaldet er blevet betegnet som et *automatisk bortfald*, da de uforenelige tilstandsservitutter uden videre ophører ved planens offentliggørelse.

4.2. PL § 18 og kriteriet om indholdsuforenelighed

PL § 18 har følgende ordlyd:

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Bestemmelsen fastslår den umiddelbart bindende virkning af en lokalplan. Som gennemgået ovenfor i afsnit 3, gør en lokalplan ikke indgreb i lovligt bestående forhold, og påbyder ikke

⁶⁴ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675

⁶⁵ FT 1974-75, 2. samling, tillæg A, sp. 2783

⁶⁶ *Spleth* i U 1979B.37 (48)

⁶⁷ *Servitutter og Lokalplaner* 1984 s. 105

⁶⁸ *Kommuneplanloven* 1989 s. 348, *Servitutter og Lokalplaner* 1984 s. 102 og *Dansk Tingsret* 1976 s. 622

nogen handlepligt for de berørte grundejere. Lokalplanens retsvirkninger gælder for fremtidige dispositioner af retlig eller faktisk karakter. På trods af dette, er det fast antaget, at lokalplaner kan medføre automatisk bortfald af uforenelige tilstandsservitutter. En lokalplan, der medfører bortfald af en tilstands-servitut, må derfor betegnes som et undtagelsestilfælde til den almindelige regel om, at en lokalplan ikke kan gøre indgreb i bestående forhold. PL § 18 er en videreførelse af KPL § 31, som er en videreførelse af den retsstilling, der gjaldt efter BPL og bygge-lovene.⁶⁹ I relation til det automatiske bortfald, er det derfor ved beskrivelse af anvendelses-området for PL § 18, også relevant at forholde sig til indholdet af og praksis efter de tidligere gældende regler.

I litteraturen, forarbejderne og retspraksis er der enighed om, at lokalplaner har den retsvirkning, at tilstandsservitutter, der indholdsmæssigt er uforenelige med en lokalplan, bortfalder automatisk ved lokalplanens offentliggørelse.⁷⁰ Spørgsmålet er herefter, hvornår der foreligger en sådan indholdsmæssig uforenelighed, at det medfører et automatisk bortfald. Med *indholdsmæssig uforenelighed* menes, som det er udtrykt i forarbejderne, at det skal være ” [...] udelukket at opfylde begge regelsæt samtidigt [...] ”⁷¹ Indholdsmæssig uforenelighed er et snævrer begreb end kriteriet efter PL § 15, stk. 2, nr. 21, der kræver *formålsuforenelighed*. Det automatiske bortfald efter PL § 18 kræver, at servituten ikke kan opfyldes samtidigt med overholdelsen af lokalplanen, mens kriteriet efter PL § 15, stk. 2, nr. 21 alene kræver, at servituten strider mod lokalplanens formål. Som eksempel kan nævnes en servitut, der foreskriver en mindste grundstørrelse på 1.500 m², mens lokalplanen foreskriver en mindstestørrelse på 700 m². I en sådan situation vil både lokalplan og servitut kunne overholdes ved at følge den strengeste bestemmelse, nemlig de 1.500 m², hvorefter servituten ikke vil være udsat for automatisk bortfald efter PL § 18. Hvis servituten derimod strider mod lokalplanens formål, kan servituten ophæves med PL § 15, stk. 2, nr. 21.⁷² Et oplagt tilfælde, hvor der foreligger en sådan uforenelighed, at det medfører et automatisk bortfald, er den situation, hvor en servitut forbeholder et område til villabebyggelse, mens en senere lokalplan udlægger området til industribebyggelse. Ifølge forarbejderne er uforeneligheden *klar*, da det er udelukket at opfylde begge regelsæt samtidigt.⁷³ Håndhævelse af servituten ville indebære, at området ikke kan udnyttes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Der skal være tale om fuldstændig uforenelighed i den forstand, at servituten forhindrer alle de anvendelsesmuligheder, som muliggøres af lokalplanen. I MAD 2011.2520 NMK kunne en servitut ikke anses for bortfaldet, idet servituten alene forhindrede én af de anvendelsesmuligheder som lokalplanen muliggjorde. Afgørelsen er omtalt nærmere i afsnit 4.8.3. Som det skal ses i forbindelse med gennemgangen af retspraksis, kan kriteriet om indholdsmæssig uforenelighed imidlertid være vanskeligt at håndtere i praksis. Som anført af *Lynge Andersen* ”Det volder ingen vanskeligheder at skitsere det automatiske bortfald på det teoretiske plan. Problemet er langt større i det praktiske liv.”⁷⁴

Ved vurdering af indholdsuforenelighed må der foretages en selvstændig vurdering af hver bestemmelse i servituten. Konstateres uforenelighed kun for nogle af bestemmelserne, vil der kun ske bortfald af de uforenelige bestemmelser, jf. PL § 18. Vurderes de øvrige bestemmelser at være formålsuforenelige, kan de ophæves ved lokalplansbestemmelse, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 21. Alternativt kan servituten bringes til ophør ved ekspropriation, jf. PL § 47.

⁶⁹ FT 1990-91, 2. samling, tillæg A, sp. 1780

⁷⁰ Fast ejendom 2022 s. 254f, Servitutretten 2021 s. 243 og Planloven 2013 s. 445

⁷¹ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675

⁷² Vejledning om Lokalplanlægning s. 74

⁷³ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675

⁷⁴ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 104

4.3. Hvilke servitutter, der kan bortfalde som følge af indholdsuforenelighed

Der kan kun ske bortfald af *privatretlige* servitutter.⁷⁵ Dette har støtte i forarbejderne, hvori der tales om *private* servitutter.⁷⁶ Heller ikke servitutter, som er privatretlige i formen, men hvis stiftelse har beroet på en offentlig myndigheds varetagelse af et særligt offentligt formål, fx servitutter pålagt efter landbrugslovens § 39, kan bortfalde efter PL § 18.⁷⁷ Fra administrativ praksis kan desuden henvises til en afgørelse fra planklagenævnet, NMK-33-03916.⁷⁸ Sagen omhandlede bl.a. en klage over en kommunes aflysning af en servitut. Planklagenævnet udtalte, at ”Det er imidlertid alene privatretlige servitutter, som kan ophæves med hjemmel i planlovens § 15, stk. 1[2], nr. 20 [21], og fortrænges af en lokalplan som følge af planlovens § 18. [...] Hvis servitutten således er en offentligretlig servitut, og dermed ikke en privatretlig servitut, vil servitutten ikke kunne ophæves med hjemmel i planlovens § 15, stk. 1[2], nr. 20[21], eller fortrænges af en lokalplan som følge af planlovens § 18.”

Det er fast antaget i praksis og forudsat i forarbejderne, at PL § 18, kun kan medføre bortfald af *tilstandsservitutter*. Som defineret i afsnit 2.1, er en tilstandsservitut en servitut, der giver ret til at kræve opretholdt en tilstand over en fast ejendom. Som eks. vil en servitut, der forbeholder et område til villabebyggelse, eller som helt forbyder byggeri være en tilstandsservitut. Tilstands-servitutter skal ses til forskel fra rådighedsservitutter, som er servitutter, der giver ret til en begrænset rådighed over en fast ejendom.

Fra retspraksis kan henvises til MAD 2005.1198 ØLD, hvor landsretten afviste, at en færdselsret kunne anses for bortfaldet *allerede fordi* servitutten havde karakter af en rådighedsservitut. I MAD 2020.66 VLD kunne en servitutbestemmelse om pligtigt medlemskab af en bestemt grundejerforening ikke anses for bortfaldet efter PL § 18, da der ikke var tale om en tilstandsservitut. Det kan overvejes, hvorvidt en servitut, der forpligter medlemskab af en grundejerforening, overhovedet kan henføres under begreberne tilstands- og rådighedsservitut, som de traditionelt er defineret. I litteraturen er antaget, at en sådan servitut må kunne ophæves efter PL § 15, stk. 2, nr. 21, hvis kriteriet om formålsuforenelighed er opfyldt.⁷⁹

Som påpeget af *Lynge Andersen* er det uheldigt, at planstyrelsen i Vejledning i kommuneplanlægning på s. 11 har angivet, at det *formentlig* kun er tilstandsservitutter, der kan bortfalde efter PL § 18.⁸⁰ Som det ses ovenfor, er der enighed i praksis om, at bestemmelsen kun angår tilstandsservitutter. Ligeledes omtaler forarbejderne kun det automatisk bortfald i relation til tilstandsservitutter. Der syntes derfor ikke at være støtte for, at PL § 18 skal kunne medføre bortfald af rådighedsservitutter.

4.3.1. PL § 18 og uudnyttede rådighedsservitutter

På trods af ovenstående er der en vis uenighed i litteraturen mht., om PL § 18 kan medføre bortfald eller hindre udnyttelse af en rådighedsservitut, der endnu ikke er udnyttet ved lokalplanens offentliggørelse.⁸¹ Det er fastslået i retspraksis, at PL § 18 ikke kan medføre bortfald af rådigheds-servitutter, jf. MAD 2005.1198 ØLD og MAD 2020.66 VLD, som er nævnt ovenfor. Forbuddet i PL § 18 retter sig kun mod fremtidige dispositioner, og er således ikke til hinder

⁷⁵ Defineres i afsnit 2

⁷⁶ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675 – 676, Planloven 2013 s. 447 og Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 101

⁷⁷ Servitutretten 2021 s. 269

⁷⁸ Planklagenævnets afgørelse på 3. september 2018 (j.nr.: NMK-33-03916)

⁷⁹ Kommunepalanloven 1989 s. 246f

⁸⁰ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 101

⁸¹ Planloven 2013 s. 447f

for, at lovligt bestående forhold opretholdes. Den entreprenør, der ifølge en servitut har ret til grusgravning, kan fortsætte sin grusgravning uanset om lokalplanen måtte udlægge området til villabebyggelse. Spørgsmålet er imidlertid om dette også gør sig gældende i det tilfælde, hvor entreprenøren ikke har igangsat grusgravning før lokalplanen er blevet offentliggjort. Dvs. om igangsættelse af grusgravning, efter lokalplanens offentliggørelse, vil indebære at der etableres forhold i strid med lokalplanen. Som behandlet nærmere nedenfor er det desuden en forudsætning for erhvervsmæssig råstofindvinding, at der indhentes tilladelse efter RSL § 7, stk. 1. *Andersen og Christiansen* har argumenteret for at udnyttelse af en grusgravningsret, der igangsættes efter lokalplanens offentliggørelse, vil være ensbetydende med, at der faktisk etableres forhold i strid med lokalplanen.⁸² Påbegyndelse af grusgravning vil herefter være ulovlig, jf. PL § 18. Opfattelsen deles af *Illum* i Dansk Tingsret ved *Carstensen*, som angiver, at det ikke kan være meningen, at den berettigede ifølge servituten skal stilles bedre end ejeren af den tjenende ejendom.⁸³ *Andersen og Christiansen* erkender, at det kan være vanskeligt at sondre mellem påbegyndelse af en hidtil ubenyttet graveret og fortsættelse af en igangværende gravning. *Andersen og Christiansen* støtter deres resultat på ordlyden af KPL § 31 (nu PL § 18) og angiver, at forarbejderne til bestemmelsen formentlig kun referer til rådighedsservitutter, som faktisk udnyttes ved lokalplanens offentliggørelse.⁸⁴

I den seneste litteratur om PL § 18, syntes der at være enighed om, at § 18 ikke kan medføre bortfald af rådighedsservitutter. Imidlertid er det ikke alle, der forholder sig til, om det vil være i strid med lokalplanen at igangsætte udnyttelse af en rådighedsservitut, der ikke har været udnyttet før planens offentliggørelse. *Ramhøj* syntes at dele opfattelsen hos *Andersen og Christiansen*, og angiver, at det er udelukket, at der på grundlag af en servitut etableres en faktisk tilstand, som strider mod lokalplanen. Opfattelsen hos *Ramhøj* syntes at være den, at der ikke kan ske udnyttelse iht. en rådighedsservitut, hvis det vil indebære, at der etableres forhold i strid med lokalplanen. I en note til teksten angiver *Ramhøj*, at ”[...] uudnyttede graverettigheder [...] ikke [kan] udnyttes i strid med en lokalplans anvendelsesbestemmelser.”⁸⁵ Retsvirkningen af PL § 18 er således ikke, at servituten bortfalder men, at servituten ikke lovligt kan udnyttes. Med henvisning til KPL § 31’s forhistorie, forarbejderne til bestemmelsen og sammenhængen med KPL § 18, stk. 1, nr. 16 (nu PL § 15, stk. 1, nr. 21), forkaster *Lynge Andersen* opfattelsen, og angiver, at det må kræve klar hjemmel, hvis rådighedsservitutter skal være omfattet.⁸⁶ *Tegner Anker og Flensborg* henviser til, at der ikke ses at være retspraksis, som tager stilling til spørgsmålet, men angiver at det i lyset af det snævre anvendelsesområde for PL § 18, forekommer mest nærliggende, at en uudnyttet rådighedsservitut ikke kan blive omfattet af PL § 18.⁸⁷ *Pagh* afviser opfattelsen hos *Andersen og Christiansen*, og angiver, at resultatet afvises i retspraksis og modsiges meget klart af motiverne. Ifølge *Pagh* må rådighedsservitutter, der er uforenelige med en lokalplan, eksproprieres efter PL § 47, uanset om servituten er udnyttet.⁸⁸ *Evald* angiver, at det er nærliggende at antage, at en uudnyttet rådigheds-servitut ikke automatisk bortfalder ved lokalplanens offentliggørelse.⁸⁹

Som antydnet ovenfor, er der enighed om, at PL § 18 kun kan medføre bortfald af tilstandsservitutter. Resultatet støttes på bestemmelsens forhistorie, forarbejderne og sammenhængen med

⁸² Kommuneplanloven 1989 s. 351f

⁸³ Dansk Tingsret 1976 s. 622

⁸⁴ Kommuneplanloven 1989 s. 352

⁸⁵ Planlovens servitutregler 2013 s. 13

⁸⁶ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 101

⁸⁷ Planloven 2013 s. 448

⁸⁸ Fast ejendom 2022 s. 254

⁸⁹ Servitutretten 2021 s. 245

PL § 15, stk. 2, nr. 21. Med henvisning hertil fastholdes det, at lokalplaner ikke kan medføre bortfald af rådighedsservitutter, uanset om servituten faktisk er udnyttet. Tilbage står dog spørgsmålet, om udnyttelse iht. en rådighedsservitut, der først igangsættes efter lokalplanens offentliggørelse, vil være i strid med forbuddet i PL § 18. I det følgende skal forudsættes, at udnyttelse iht. servituten indebærer, at der foretages dispositioner, som er modstridende med bestemmelser i lokalplanen. Ordlyden af PL § 18 syntes at være til støtte for, at påbegyndelse af eks. grusgravning vil være ensbetydende med, at der faktisk etableres forhold i strid med lokalplanen.⁹⁰ Resultatet er herefter, at en lokalplan har den virkning, at en uudnyttet rådighedsservitut ikke lovligt kan udnyttes, når lokalplanen er blevet offentliggjort. Ved dette resultat opnår den servitutberettigede heller ikke en bedre retsstilling end ejeren af den tjenende ejendom, som ikke lovligt ville kunne igangsætte grusgravning, når lokalplanen er blevet offentliggjort. En lokalplan, der eks. udlægger et område til villabebyggelse, vil således have den virkning, at en grusgravningsret kun kan udnyttes, hvis grusgravningen er igangsat på tidspunktet for lokalplanens offentliggørelse, eller hvis grusgravning ikke er modstridende med lokalplanens bestemmelser, jf. PL § 18. Dette resultat syntes dog ikke at være fuldt tilfredsstillende for den, der bliver forhindret af en lokalplan i at udnytte sin ret iht. en rådighedsservitut. Konsekvensen vil *de facto* være, at rådighedsservituten er bortfaldet. Efter omstændighederne vil konsekvensen dog kunne afværges ved, at der opnås dispensation fra lokalplanen, jf. PL § 18. Den, der er blevet afskåret fra at udnytte sin rådighedsservitut, vil efter omstændighederne blive påført et værditab, jf. U 2005.1301 HD, hvor Højesteret tilkendte erstatning for tab ved en lokalplans afskæring af udnyttelsen af en rådighedsservitut. Afgørelsen vedrørte en lidt anden situation, hvor den servitutberettigede havde krav på erstatning, fordi hans ret til at grave ler blev afskåret, ved at vejen i en lokalplan blev udlagt til fællesvej.

Resultatet er også forbundet med visse usikkerheder, da det bl.a. syntes svært at sondre mellem de tilfælde, hvor en rådighedsservitut er hhv. ikke er udnyttet.⁹¹ Ligeledes om det, efter lokalplanen er blevet offentliggjort, vil være i strid med forbuddet i PL § 18 at udvide en igangværende grusgravning. Med henvisning til retspraksis, vil lokalplaner formentlig ikke kunne afskære adgangen til at udnytte en færdselsret, jf. MAD 2005.1198 ØLD, hvor landsretten fastslog, at en færdselsret *allerede fordi* den havde karakter af en rådighedsservitut, ikke kunne bortfalde efter PL § 18. Vil kommunalbestyrelsen forhindre den berettigede i at udnytte sin færdselsret, må servituten bringes til ophør på anden vis eks. ved ekspropriation. Usikkerheden om virkningen af forbuddet i PL § 18 syntes at være størst, når der er tale om en uudnyttet *tilegnesservitut* eks. en uudnyttet ret til grusgravning. Dette skyldes, at udnyttelse iht. en tilegnesservitut typisk vil indebære en ændret anvendelse af ejendommen, eks. igangsætning af grusgravning.

Ovenfor er der som eksempel taget udgangspunkt i en grusgravningsservitut, der er dog vigtigt at være opmærksom på, at grusgravning ligesom anden råstofindvinding er reguleret i råstofloven. Ifølge RSL § 7, stk. 1 forudsætter erhvervsmæssig indvinding af grus tilladelse fra regionsrådet. Udover grusgravning kræves der også tilladelse til indvinding af sand, ler, sten og lignende forekomster, jf. RSL § 2. Foruden rådighedsservituten, der giver ret til grusgravning, kræves der således også en indvindingstilladelse fra regionsrådet. Det kan efter omstændighederne også være nødvendigt at indhente tilladelse iht. anden lovgivning eks. landbrugsloven eller naturbeskyttelsesloven.⁹² Den berettigede ifølge en rådighedsservitut er således ikke garanteret, at servituten uden videre kan udnyttes. En ansøgning om indvindingstilladelse vil samtidig virke som en ansøgning om dispensation fra lokalplanen, jf. RSL § 8, og MAD

⁹⁰ Kommuneplanloven 1989 s. 351

⁹¹ Ibid. s. 352

⁹² Rasmussen og Haugaard i Miljøretten 3 2006 s. 581

2020.203 NMK, hvor klagenævnet udtalte, at der ikke må meddeles tilladelse til råstofindvinding i strid med bestemmelser i en lokalplan, medmindre der dispenseres fra lokalplanen, jf. PL § 18. Afgørelsen vedrørte et tilfælde, hvor regionen havde meddelt tilladelse til råstofindvinding i strid med en lokalplan, som fastlagde områdets anvendelse til boligformål. Da der ikke var meddelt dispensation fra lokalplanen, fandt klagenævnet, at kommunens afgørelse om indvindingstilladelse var ugyldig. Det fremgår af RSL § 3, hvilke hensyn og interesser, der skal indgå i regionsrådets vurdering af en indvindingsansøgning. Ved regionsrådets afgørelse af, om en indvindingstilladelse skal gives, foretages der en afvejning mellem på den ene side råstoffernes omfang og kvalitet samt erhvervsmæssige hensyn. På den anden side tages der hensyn til bl.a. miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse og byudvikling. Der er tale om en skønsmæssig afgørelse, hvorfor regionsrådet ikke er forpligtet til at meddele indvindingstilladelse til den, der ifølge en servitut har ret til eks. grusgravning. Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til indvinding, som forudsættes at skulle foregå uden for graveområderne fastlagt i råstofplanlægningen.⁹³ Kommunalbestyrelsen er bundet af råstofplanen i deres planlægning og administration, og må således ikke udarbejder lokalplaner, der strider mod råstofplanlægningen, jf. PL § 13, stk. 1, nr. 8 og RSL § 5 a, stk. 4.

Selvom PL § 18 ikke kan medføre bortfald af rådighedsservitutter viser ovenstående, at den offentligretlige regulering i form af bl.a. lokalplaner og råstofplanlægning kan bevirke, at rettigheder, der tilkommer nogen iht. en rådighedsservitut, ikke lovligt kan udnyttes, jf. PL § 18 og MAD 2020.203 NMK. Entreprenøren, der ved servitut har opnået ret til grusgravning, er således ikke garanteret, at der kan opnås tilladelse til indvinding, jf. RSL § 7, stk. 1. Man kan således forestille sig en situation, hvor en servitutberettigede, der ikke tidligere har udnyttet sin grusgravningsret, bliver afskåret fra at udnytte sin ret, fordi den offentligretlige planlægning bestemmer, at området fremover ikke må anvendes til råstofindvinding. Som følge af den offentlige planlægning, er det nu usandsynligt, at der ville kunne opnås tilladelse til råstofindvinding samt dispensation fra lokalplanen, jf. RSL § 7, stk. 1 og PL § 18.

Da tilladelsesordningen iht. RSL § 7, kan siges at have karakter af et generelt forbud, vil afslag på indvindingstilladelse formentlig sjældent have karakter af ekspropriation, da afslaget vil være et udslag af det generelle forbud.⁹⁴ I MAD 2018.202 VLD fandt landsretten, at et afslag på en ansøgning om fortsat indvinding af tørv udgjorde ekspropriation. Afgørelsen blev bl.a. begrundet med, at ansøgeren havde foretaget større investeringer i produktionsanlæg.

4.4. Servitutbortfald og erstatning

Når en servitut bortfalder som følge af uforenelighed med en lokalplan, jf. PL § 18, sker det som udgangspunkt erstatningsfrit.⁹⁵ Dette stemmer overens med udgangspunktet om, at lokalplanlægning har karakter af erstatningsfri regulering, jf. afsnit 3. Imidlertid antages det, at servitutbortfald kan være af så indgribende betydning, at det konkret får ekspropriationslignende karakter.⁹⁶ Grænsen mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation er ikke klar, hvorfor der består en vis tvivl om, hvornår en tilstandsservitut kun kan bringes til ophør ved ekspropriation. Dette var også tilfældet under den tidligere retsstilling, hvor det var antaget, at visse servitutter kun kunne bringes til ophør ved ekspropriation, jf. afsnit 4.1 om BPL og byggelovene. Ifølge *Ramhøj* kan der være grundlag for erstatning i det tilfælde, hvor en berettigede,

⁹³ Ibid. s. 582

⁹⁴ Dansk Statsret 2020 s. 351f

⁹⁵ Fast ejendom 2022 s. 256, Servitutretten 2021 s. 248 og *Friis Jensen* i *Miljøretten* 1 2006 s. 111

⁹⁶ *Kommuneplanloven* 1989 s. 350 og *Lynge Andersen og Ramhøj* i *Landinspektøren* 1984 s. 54f

ifølge en bortfalden servitut, ikke på anden vis er blevet tilgodeset af bestemmelserne i lokalplanen.⁹⁷ *Ramhøj* angiver, at den berettigede i en sådan situation, kan være påført et betydeligt rettighedstab, som må følges op af erstatning. Grænsen mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation ved servitútbortfald efter PL § 18 ses ikke at have været genstand for behandling hos domstolene. I MAD 2022.300 PKN afviste klagenævnet at behandle en klage om, at et servitútbortfald havde ekspropriationslignende karakter, idet klagen var indgivet efter udløbet af klagefristen, der løb fra lokalplanens vedtagelse. At en tilstandsservitut kan repræsentere en værdi for den berettigede, kom til udtryk i Gedvedsagen, hvor kommunen valgte at ekspropriere en tilstandsservitut, der ikke kunne anses for at være automatisk bortfaldet efter BPL § 10, stk. 2.⁹⁸ Gedvedsagen, U 1979.643 VLK, er gennemgået nedenfor i afsnit 4.8.1. Ved vurdering af om et automatisk servitútbortfald har ekspropriationslignende karakter, må der foretages en almindelige ekspropriationsvurdering, som den er beskrevet i den juridiske litteratur. For nærmere om denne vurdering henvises til afsnit 5.2, hvor grænsen mellem erstatningsfri regulering og ekspropriation er drøftet for det tilfælde, hvor en servitut bringes til ophør efter PL § 15, stk. 2, nr. 21.

4.5. Bortfaldstidspunktet

En lokalplans retsvirkninger indtræder ved den første offentliggørelse af planens vedtagelse, jf. PL § 18.⁹⁹ I forarbejderne til KPL § 31, er angivet, at uforenelige tilstandsservitutter bortfalder samtidig med vedtægtens ikrafttræden.¹⁰⁰ Det er også forudsat i retspraksis, at det automatisk bortfald sker på tidspunktet for lokalplanens offentliggørelse, jf. MAD 2022.300 PKN, hvor uforenelighed blev konstateret ved at sammenholde servituttens bestemmelser med lokalplanens ditto. Klagenævnet fandt, at servituttens var bortfaldet som følge af uforenelighed med lokalplanen, jf. PL § 18. I afgørelsen afviste klagenævnet desuden at behandle en klage over, at servitútbortfaldet havde ekspropriationslignende karakter, idet ” [...] servitutbestemmelsens bortfald var sket i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.” Klagen blev afvist, da den var indgivet efter udløbet af klagefristen, der løb fra lokalplanens vedtagelse den 29. maj 1997. Afgørelsen viser desuden, at der kan gå endda mange år fra en lokalplans vedtagelse til det konstateres, at en servitut er bortfaldet som følge af uforenelighed med planen. Som anført af *Ramhøj*, er det almindeligt accepteret, at bortfaldet sker, når lokalplanen vedtages, dvs. på offentliggørelsestidspunktet.¹⁰¹ *Ramhøj* forholder sig imidlertid kritisk til dette udgangspunkt, da det ifølge ham ikke er indlysende, at bortfaldet sker i og med lokalplanen vedtages. I forlængelse heraf plæderer *Ramhøj* for, at bortfaldet knyttes til tidspunktet for lokalplanens virkeliggørelse.¹⁰² Ifølge *Ramhøj* vil virkeliggørelsen være det tidspunkt, hvor der fysisk etableres forhold, som strider mod servituttens. Herved bliver virkeliggørelse af lokalplanen, en forudsætning for servitútbortfaldet. Uforenelighed mellem plan og servitut synliggøres ifølge *Ramhøj* bedst, når der konkret foretages dispositioner i overensstemmelse med lokalplanen. *Ramhøj* argumenterer for, at det kan have uheldige konsekvenser, hvis bortfaldet knyttes til offentliggørelsestidspunktet. I sammenhæng hermed anføres et eksempel, hvor en servitut, der forhindrer bebyggelse og beplantning højere end fem meter over terræn, ophæves som følge af uforenelighed med en lokalplan, der udlægger området til boligbebyggelse i op til tre etager. Når servituttens er bortfaldet, vil ejeren af den tjenende ejendom have lov til at opstille flagstænger og andre tekniske indretninger på ejendommen på de arealer, der er udlagt til grønne områder

⁹⁷ Planlovens servitutregler 2013 s. 15

⁹⁸ *Lynge Andersen og Ramhøj* i Landinspektøren 1984 s. 52f

⁹⁹ Vejledning om Lokalplanlægning s. 89 og Planloven 2013 s. 438

¹⁰⁰ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675

¹⁰¹ Planlovens servitutregler 2013 s. 17

¹⁰² *Ibid.*

i lokalplanen, idet sådanne dispositioner ikke kræver dispensation fra lokalplanen, som ikke regulerer forholdet.¹⁰³ *Ramhøj* finder det derfor mere rimeligt og i bedre overensstemmelse med lovbestemmelsen, hvis servitutbortfaldet knyttes til det tidspunkt, hvor lokalplanen virkeliggøres.

Som antydnet ovenfor er det en forudsætning for automatisk bortfald efter PL § 18, at uforenelighed mellem servitut og lokalplan kan konstateres. Som anført af *Ramhøj*, kan uforenelighed være vanskelig at konstatere, før lokalplanen er virkeliggjort, jf. herom ovenfor. I MAD 2017.134 PKN var spørgsmålet om en tilstandsservitut, der gav adgang til at opretholde og vedligeholde et sivdræn samt forhindrer bebyggelse, ledningsarbejde, større træplantninger mv. indenfor et nærmere angivet areal, var bortfaldet som følge af uforenelighed med en lokalplan, der forbeholdt området til boligformål. Klagenævnet udtalte, at indholdsuforenelighed ikke kunne konstateres ud fra lokalplanens bestemmelser og planens kortbilag, hvorfor spørgsmålet om uforenelighed må afklares i forbindelse med lokalplanens virkeliggørelse, når der meddeles tilladelse til et konkret projekt. Et lignende tilfælde findes i MAD 2015.360 NMK, hvor spørgsmålet var om en tilstandsservitut, der angik en færdsles- og udsigtsret var bortfaldet som følge af uforenelighed med en lokalplan, der udlagde området til etageboligbyggeri. Klagenævnet udtalte, at det må afklares i forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplanen, hvorvidt tilstandsservitutten er bortfaldet som følge af uforenelighed med lokalplanen. Som afgørelserne viser kan det undertiden være vanskeligt at konstatere det automatiske bortfald allerede ved planens offentliggørelse.

4.6. Den indbyrdes aftale mellem servitutparterne

Da synspunktet er gjort gældende af *Pagh* diskuteres det i afsnit 5.3, om ophævelse af en servitut ved lokalplan også indebærer, at parternes indbyrdes aftale ophæves, eller om der kun sker ophævelse af den tinglysningsmæssige beskyttelse. *Paghs* synspunkt er, at hvor en servitut er stiftet ved aftale, vil denne aftale efter omstændighederne fortsætte med at bestå som en utinglyst ret over ejendommen efter servitutten er bragt til ophør.¹⁰⁴ Dvs. det er kun beskyttelsen, der opnås i kraft af tinglysning, der ophæves. For en uddybning af *Paghs* synspunkt henvises til afsnit 5.3. Synspunktet er alene fremsat i relation til servitutuphør efter PL § 15, stk. 2, nr. 21, men det samme synspunkt kan gøres gældende ift. servitutbortfald efter PL § 18. Når det ovenfor anføres, at PL § 18 kan medføre bortfald af uforenelige tilstandsservitutter, menes hermed, at servitutten som materiel ret falder bort. Der vil efter bortfaldet ikke længere være nogen ret, som kan håndhæves af den servitutberettigede. Det er derfor ikke kun beskyttelsen opnået ved tinglysning, der falder bort, men også aftalen mellem parterne. Selvom der ikke længere består nogen materiel ret, kan servitutten imidlertid stadig fremgå af tingbogen. Hvorvidt den bortfaldne servitut kan slettes fra tingbogen, må afgøres efter andre regler end PL § 18, jf. afsnit 2.5. Tingbogen vil således ikke altid give et retvisende billede af den materielle retsstilling. Der ses ikke at være nogen støtte i forarbejderne til KPL § 31 eller bestemmelsen ordlyd for, at det automatisk bortfald efter omstændighederne kun skal relatere sig til den tinglysningsmæssige beskyttelse. Forarbejderne til KPL § 31 er gennemgået ovenfor i afsnit 4.1.

4.7. Underretningspligt

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Fast ejendom 2022 s. 258

Når en servitut bringes til ophør i medfør af PL § 15, stk. 2, nr. 21, er kommunalbestyrelsen forpligtet til at give den servitutberettigede underretning herom, jf. PL § 26, stk. 2. Den berettigede bliver ved underretningen gjort bekendt med indsigelsesfristerne ifølge PL § 24, stk. 3 – 7, og bliver således bekendt med muligheden for at gøre indsigelse mod det planforsalg, der vil ophæve servituttens. Der gælder derimod ingen udtrykkelig underretningspligt, når en servitut antages at være bortfaldet automatisk efter PL § 18. Kommunalbestyrelsen er ifølge PL § 26, stk. 1 forpligtet til at give underretning til ejerne af de ejendomme, som er omfattet af lokalplansforslaget, og ifølge PL § 26, stk. 2 ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområde, hvis forslaget efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem. Ulempen ved, at der ikke findes en udtrykkelig underretningspligt er, at den berettigede ikke nødvendigvis vil være gjort bekendt med indsigelsesfristerne ifølge PL § 24, stk. 3 – 7, og dermed ikke bekendt med muligheden for at gøre indsigelse mod lokalplanen. Bl.a. derfor anbefales det i Vejledning om Lokalplanlægning s. 74, at en tilstandsservitut i stedet bringes til ophør med PL § 15, stk. 2, nr. 21. *De lege ferenda*, kan bemærkes, at en udtrykkelig bestemmelse om underretning vil øge sandsynligheden for, at den berettigede ifølge en servitut, der antages at bortfalde automatisk, får oplysning om indsigelsesfristerne i PL § 24, stk. 3 – 7. *Friis Jensen* anbefaler da også, at der gøres brug af PL § 15, stk. 2, nr. 21, da denne fremgangsmåde ” [...] indebærer større retssikkerhed for den servitutberettigede, der skal inddrages i den udstrækning, det er muligt ifm. lokalplanlægningen, jf. lovens § 26, stk. 2.”¹⁰⁵

4.8. Praksis om uforenelighed

Det automatisk bortfald efter PL § 18 har flere gange været genstand for behandling i retspraksis. Som gennemgået ovenfor er der enighed om, at PL § 18 kan medføre bortfald af uforenelige tilstandsservitutter. Imidlertid fremgår det ikke helt entydigt af praksis, hvornår der foreligger en sådan uforenelighed, at det medfører et automatisk servitútbortfald. Særligt de såkaldte *Gedved-* og *Skovshovedsagen* har givet anledning til diskussion.

4.8.1. Gedvedsagen og Skovshovedsagen

Under den tidligere BPL § 10, stk. 2 var spørgsmålet om automatisk bortfald fremme i *Gedvedsagen*, som er omtalt og kritiseret i litteraturen. Da PL § 18 er en videreførelse af retsstillingen ifølge BPL § 10, stk. 2, har afgørelsen stadig relevans. *Gedvedsagen* er kommenteret af *Ramhøj og Lynge Andersen* i tre udgaver af fagbladet, *Landinspektøren*.¹⁰⁶ I sagen hvilede der på et areal en servitut, som forbød bebyggelse inden for en afstand af 200 meter fra en opført villa. En senere byplanvedtægt udlagde området til åben lav boligbebyggelse. Spørgsmålet var herefter om der forelå en sådan uforenelighed mellem servitut og plan, at servituttens måtte anses for bortfaldet ifølge den dagældende BPL § 10, stk. 2. Med forarbejderne til KPL § 31 *in mente* vil man ud fra en umiddelbar vurdering konstatere, at der foreligger uforenelighed, da servituttens byggeforbud ikke kan forenes med byplanvedtægtens bestemmelser om åben lav boligbebyggelse. Servituttens byggeforbud er en hindring for virkeliggørelsen af planens bestemmelser om åben lav boligbebyggelse. Servitut og plan kan således ikke opfyldes samtidigt. Der syntes derfor at foreligge uforenelighed af samme karakter som den, der er beskrevet i forarbejderne til KPL § 31, jf. herom afsnit 4.1. Imidlertid fastslog landsretten i U 1979.643 VLK, at det ” [...] ikke med fornøden sikkerhed [...] ” kunne fastslås, at servituttens var bort-

¹⁰⁵ *Friis Jensen* i *Miljøretten* 1 2006 s. 111

¹⁰⁶ *Lynge Andersen* og *Ramhøj* i *Landinspektøren* 1980 s. 34ff, *Landinspektøren* 1982 s. 98ff og *Landinspektøren* 1984 s. 52ff

faldet. Dette med henvisning til, at byplanvedtægten ikke foreskrev nogen byggepligt. Afgørelsen, som er en vestrelandsretskendelse, tager imidlertid ikke stilling til det materielle spørgsmål, men alene om der var fremført fornøden dokumentation for, at servituten kunne slettes fra tingbogen. For at opnå en afklaring af det materielle spørgsmål – om servituten var bortfaldet på grund af uforenelighed med byplanvedtægten – anlagde kommunen et anerkendelsesøgsmål mod den servitutberettigede. Spørgsmålet blev herefter afklaret ved en utrykt Vestre Landsretsdom, VL nr. B 859/1980, hvori præmisserne havde følgende ordlyd ”Servituttens bestemmelse om forbud mod bebyggelse kan opfyldes uden at krænke bestemmelserne i byplanvedtægten, der ikke pålægger nogen pligt til bebyggelse.”¹⁰⁷ Servituten kunne således ikke anses for bortfaldet efter BPL § 10, stk. 2. Tankegangen må være den, at så længe der ikke foretages nogen ændret anvendelse af den tjenende ejendom, vil der ikke opstå uforenelighed med byplanvedtægten, idet vedtægten ikke forbyder lovligt bestående forhold. Gedvedsagen er kritiseret i litteraturen. Som anført af *Ramhøj* og *Lynge Andersen* skyldes kritikken, at man i situationen næppe kan tænke sig en mere klar uforenelighed.¹⁰⁸ Uforeneligheden er klar, da planens bestemmelser om åben lav boligbebyggelse ikke kan forenes med servituttens byggeforbud. Ifølge *Ramhøj* og *Lynge Andersen* må servitutspørgsmål løses ud fra andre overvejelser end, hvorvidt en byplanvedtægt/lokalplan konkret påbyder nogen handlepligt.¹⁰⁹ Gedvedsagen afsluttes ved, at kommunen vælger at ekspropriere servituten og betale erstatning.¹¹⁰

Spørgsmålet var igen fremme i Skovshovedsagen, U 1997.756/2 HD, hvor en servitut, som forbød byggeri på nærmere angivne arealer ikke kunne anses for bortfaldet som følge af uforenelighed med en byplan, der udlagde området til boligformål i form af lav bebyggelse. Højesteret fandt, at da byplanen ikke forskrev nogen byggepligt og dens formål var ”[...] at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved [...]”, kunne servituten ikke anses for bortfaldet, idet servituten ikke var til hinder for virkeliggørelsen af byplanens hovedformål. Som anført i afsnit 4.2 er kriteriet for bortfald efter PL § 18 (og BPL § 10, stk. 2) uforenelighed mellem servitut og plan, og ikke uforenelighed med planens hovedformål. *Ramhøj* forholder sig kritisk til afgørelsen og anfører, at uforenelighed i det foreliggende tilfælde var helt åbenbar, da servituten forbød bebyggelse mens planen muliggjorde bebyggelse.¹¹¹ Som anført ovenfor om Gedvedsagen, syntes der igen at foreligge uforenelighed af samme karakter, som den der er beskrevet i forarbejderne til KPL § 31. Som et element, der pegede imod at statuere bortfald, peger *Ramhøj* på den servitutberettigedes væsentlige interesse i at bevare servituten, og at det derfor ”[...] forekommer nærliggende at antage, at der bør udvises tilbageholdenhed med at statuere bortfald, hvis det fører til indgreb i et bestående retsforhold, som repræsenterer en formueværdi for den berettigede, jf. grundlovens § 73.”¹¹²

Af samme årsager som den kritik, der er gengivet ovenfor, er Gedvedsagen og Skovshovedsagen blevet beskyldt for at lægge PLs servitutregler om automatisk bortfald i ruiner.¹¹³ Problemet er, at da lokalplaner lige såvel som byplaner ikke kan foreskrive nogen handlepligt, vil der aldrig kunne opstå en sådan uforenelighed, som medfører automatisk bortfald. Da lovligt bestående forhold kan opretholdes, vil det ikke være i strid med lokalplanen at undlade at bebygge et område, der hidtil har været underlagt et byggeforbud. Så længe området holdes ubebygget opstår der ikke en sådan uforenelighed, som medfører, at servituten fortrænges af lokalplanen.

¹⁰⁷ *Lynge Andersen* og *Ramhøj* i Landinspektøren 1982 s. 98

¹⁰⁸ *Ibid.* s. 99

¹⁰⁹ *Ibid.* s. 99

¹¹⁰ *Lynge Andersen* og *Ramhøj* i Landinspektøren 1984 s. 54

¹¹¹ Planlovens servitutregler 2013 s. 15

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ramhøj* i U 1997B.359

Som diskuteret nedenfor i afsnit 4.9, er der imidlertid ikke enighed om, at denne forståelse af retsstillingen er den samme som den, der forudsat at skulle være gældende efter PL § 18.

Om lignende tilfælde fra nyere retspraksis kan henvises til MAD 2009.1705 ØLD, hvor en servitut, der foreskrev et byggeforbud på et nærmere angivet areal, ikke fandtes at være uforenelig med en lokalplan, der udlagde området til åben-lav boligbebyggelse. Uden nærmere begrundelse anførte landsretten, at ”Servituttens [...] ikke [er] fortrængt af eller eksproprieret i henhold til lokalplanen for området [...]”. I MAD 2021.324 PKN fandt Planklagenævnet, at en servitut, der forbeholdt et areal til opholds- og badeareal samt foreskrev et byggeforbud ikke kunne anses for bortfaldet som følge af uforenelighed med en lokalplan, der udlagde området til boligformål, og som havde til formål at fastholde områdets karakter af åben lav boligbebyggelse og sikre områdets grønne karakter. I afgørelsen lagde nævnet vægt på, ”[...] at det fremgår af lokalplanens redegørelse, at servituttens ikke ophæves. [...] lokalplanen ikke indeholder en pligt til at opføre bebyggelse, men alene giver mulighed herfor. Servitutbestemmelsen kan således godt opfyldes samtidig med lokalplanen.” (fremhævet her). Da lokalplanen selv foreskrev, at der ikke skulle ske bortfald, forekommer afgørelsen imidlertid at være oplagt.

4.8.2. MAD 2020.66 VLD og MAD 2011.1941 NMK

Den praksis, der er gennemgået ovenfor, angår tilfælde, hvor der på et nærmere angivet areal ved servitut var foreskrevet et byggeforbud. Fra retspraksis findes også afgørelser, hvor servitutterne regulerede andre forhold. MAD 2020.66 VLD angår to tilstandsservitutter, som regulerede bebyggelse, anvendelse og udstykning samt bebyggelsens omfang og udformning. I sagen havde Tinglysningsretten afvist at slette servitutterne fra tingbogen, idet de ikke fandtes at være uforenelige med lokalplanen, jf. PL § 18. Under henvisning til, at lokalplanen ikke påbød nogen handlepligt, og at servitutterne ikke stred mod lokalplanen på en sådan måde, at det var umuligt at opfylde begge regelsæt samtidigt, tiltrådte landsretten, at Tinglysningsretten med rette havde afvist at slette servitutterne fra tingbogen. Servitutterne fandtes således ikke at være til hinder for virkeliggørelsen af lokalplanens anvendelsesmuligheder. En lignende situation findes i MAD 2011.1941 NMK, hvor spørgsmålet var om en servitut, der fastlagde en bygge-linje for en grund, var uforenelig med en lokalplan, der fastsatte en række bestemmelser om bebyggelsens omfang men ikke placering. Nævnet fandt, at servituttens ikke var bortfaldet, da der ikke forelå en sådan uforenelighed, som medførte, at servitut og lokalplan ikke kunne opfyldes samtidigt, jf. PL § 18.

4.8.3. MAD 2011.2520 NMK

I en anden sag, MAD 2011.2520 NMK, var spørgsmålet om en servitut, der forbød drift af dagligvarebutik og salg af dagligvarer, var uforenelig med en lokalplan, der udlagde området til center formål, herunder butikker, kontorer, klinikker og boliger mv. Nævnet fandt, at servituttens ikke kunne anses for bortfaldet, da lokalplanens anvendelsesområde var langt bredere end servituttens. I lokalplanen var der ikke optaget udtrykkelig bestemmelse om servitutophør, hvorfor spørgsmålet var om servituttens kunne anses for bortfaldet efter PL § 18. Mens servituttens forbød drift af dagligvarebutik og salg af dagligvarer på det område, der i lokalplanen blev betegnet som delområde A, udlagde lokalplanen området til centerformål i form af boliger og erhverv, herunder butikker og mindre generende erhverv. Lokalplanen bestemte desuden, at stueetagen skulle anvendes til kunderelaterede funktioner mens øvrige etager måtte anvendes til liberale erhverv og boliger. Ifølge klagenævnet, var der ikke tale om en sådan indholdsuforenelighed, at servitut og lokalplan ikke ville kunne opfyldes samtidigt. Servituttens kunne håndhæves uden, at det ville umuliggøre anvendelse af delområdet i overensstemmelse med lokalplanen. Der kan siges at være tale om delvis uforenelighed, idet servituttens kun forhindrede én af de mulige anvendelser, der blev muliggjort med lokalplanen i delområde A.

4.8.4. MAD 2022.300 PKN

Som et tilfælde, hvor der er statueret automatisk bortfald efter PL § 18, kan henvises til MAD 2022.300 PKN. Afgørelsen angik et tilfælde, hvor en servitut forbeholdt et område (delområde 3) til villalignende beboelsesbygning med højst to til beboelse indrettede etager mens delområdet ved lokalplan blev forbeholdt bebyggelse til erhvervsvirksomheder eller udøvelse af erhvervsfunktioner inden for klasse 2 og 3 samt administration i tilknytning til klasse 2 og 3 virksomheder. Indledningsvist fastslog nævnet, at der var tale om en privatretlig tilstandsservitut, og at der ikke var optaget udtrykkelig bestemmelse i lokalplanen om ophør af servituten. Herefter måtte det afgøres, om servituten var bortfaldet automatisk som følge af uforenelighed med lokalplanen, jf. PL § 18. Da servitutbestemmelsen om anvendelse til boligformål ikke kunne opfyldes samtidigt med lokalplanen fandt nævnet, at servituten var bortfaldet som følge af uforenelighed. Nævnet lagde ” [...] vægt på, at servitutbestemmelsen om anvendelse til boligformål ikke kan opfyldes samtidig med lokalplanen, der udlægger ejendommen til erhvervsformål.” Afgørelsen syntes at være overensstemmende med den retsstilling, der er beskrevet i forarbejderne til KPL § 31, da det er udelukket at opfylde servitut og lokalplan samtidigt. Situationen minder om det eksempel på uforenelighed, der er givet i forarbejderne, hvor en servitut forskrev villabebyggelse mens lokalplanen udlagde området til industribebyggelse.¹¹⁴ Skal man følge den linje, der lægges i Gedvedsagen og Skovshovedsagen, kan der gøres den indvending, at da lokalplaner ikke kan påbyde nogen handlepligt, opstår der heller ingen uforenelighed, så længe arealerne forbliver uændret. Som diskuteret nedenfor syntes der dog ikke at være støtte for denne forståelse af retsstillingen i litteraturen eller forarbejderne.

4.9. Sammen drag

Det er fast antaget i forarbejderne, litteraturen og praksis, at PL § 18 kan medføre erstatningsfrit bortfald af uforenelige servitutter. Bortfaldet sker uden videre ved lokalplanens offentliggørelse. Bortfaldet er begrænset til privatretlige tilstandsservitutter. PL § 18 giver imidlertid anledning til en vis tvivl om, hvordan uudnyttet rådighedsservitutter skal håndteres. Det påvises i denne afhandling, at offentligretlig regulering i form af bl.a. lokal- og råstofplanlægning, kan være til hinder for udnyttelsen af en rådighedsservitut. Beskyttelsen i GRL § 73 medfører, at lokalplaner ikke kan medføre bortfald af tilstandsservitutter, hvor det vil antages at have ekspropriationslignende karakter. I disse tilfælde må servituten bringes til ophør på anden vis, eks. ved ekspropriation, jf. PL § 47. Ved vurderingen af, om et bortfald har ekspropriationslignende karakter, må der foretages en almindelig ekspropriationsvurdering, jf. GRL § 73. Hovedkriteriet for vurdering af, om en lokalplan har forårsaget bortfald af en tilstandsservitut, er *indholdsuforenelighed*. Indholdsuforenelighed foreligger i det tilfælde, hvor det er udelukket at servitut og lokalplan kan opfyldes samtidigt. Som det er udtrykt i forarbejderne, skal det være ” [...] udelukket at opfylde begge regelsæt samtidigt [...]”¹¹⁵ I de tilfælde, hvor der foreligger indholdsuforenelighed, vil håndhævelse af servituten således medføre, at lokalplanens bestemmelser ikke ville kunne virkeliggøres. Det afgørende ved vurderingen af indholdsuforenelighed er lokalplanens bestemmelser, og ikke planens formål. Et oplagt eksempel er det tilfælde, hvor en servitut forbeholder et område til villabebyggelse mens en lokalplan udlægger området til industri eller erhverv, jf. MAD 2022.300 PKN.

Det automatiske bortfald har flere gange været genstand for behandling i retspraksis, og dele af denne praksis er både omtalt og kritiseret i litteraturen. I en række afgørelser er et automatisk bortfald blevet afvist med henvisning til, at en byplanvedtægt/lokalplan ikke kan påbyde nogen

¹¹⁴ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675

¹¹⁵ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675

handlepligt.¹¹⁶ Ifølge denne tankegang opstår der ingen uforenelighed, idet lokalplanen ikke forpligter de berørte grundejere til at virkeliggøre planens bestemmelser. Så længe arealerne forbliver uændret opstår der således ingen uforenelighed mellem servitut og plan. I litteraturen er det imidlertid antaget, at hvorvidt en byplanvedtægt/lokalplan kan påbyde nogen handlepligt, må holdes adskilt fra vurderingen af, om der foreligger uforenelighed mellem servitut og plan.¹¹⁷ Det samme syntes forudsat i forarbejderne til KPL § 31.¹¹⁸ Der ses derfor at være en vis uoverensstemmelse mellem dele af retspraksis og litteraturen om, hvordan indholdsuforenelighed konstateres. Skal man opretholde forudsætningen om det automatiske bortfald i forarbejderne til KPL § 31 (nu PL § 18), må det fastholdes, at man ved vurdering af indholdsuforenelighed må abstrahere fra, at en lokalplan ikke kan påbyde nogen handlepligt.¹¹⁹ Uforenelighed vil således foreligge i det tilfælde, hvor servitutten forhindrer virkeliggørelse af de anvendelsesmuligheder som lokalplanen muliggør. En servitut, der foreskriver et byggeforbud vil således være uforenelig med en lokalplan, der udlægger området til villabebyggelse. Som udtrykt hos *Andersen og Christiansen*, får lokalplanen forrang fremfor servitutten.¹²⁰ Uforenelighed skal være fuldstændig i den forstand, at servitutten skal forhindre alle de anvendelsesmuligheder, som muliggøres af lokalplanen, jf. MAD 2011.2520 NMK. Som eksempel kan gives den situation, hvor en servitut kræver fladt tag mens lokalplanen foreskriver høj tagrejsning.¹²¹ Der vil være tale om indholdsuforenelighed, idet servitutten forhindrer etablering af høj tagrejsning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Havde lokalplanen derimod muliggjort både fladt tag og høj tagrejsning, vil der derimod ikke være tale om indholdsuforenelighed, idet servitutten kun delvist forhindrer planens anvendelsesmuligheder. Det samme vil gøre sig gældende, hvis lokalplanen eks. alene forholder sig til de farvenuancer som tagkonstruktionerne må udføres i. Både servitut og lokalplan ville kunne overholdes, så længe det flade tag etableres i overensstemmelse med de farvenuancer, som kræves af lokalplanen. Overfører man tankegangen på de servitutter, der foreskriver et byggeforbud, opstår der en usikkerhed ift. hvornår indholdsuforenelighed kan konstateres. Uforeneligheden vil være klar, hvis servitutten forbyder byggeri på hele det areal som lokalplanen udlægger til villabebyggelse. Situationen vil her være tilsvarende det tilfælde, hvor servitutten kræver villabebyggelse mens lokalplanen foreskriver industribejbyggelse. I det tilfælde, hvor byggeforbuddet geografisk kun dækker en del af det område, som lokalplanen udlægger til eks. villabebyggelse, må der foretages en konkret vurdering af det geografiske sammenfald. Man kunne forestille sig en situation, hvor servitutten forbyder byggeri på et tilsvarende eller mindre areal end de arealer, som lokalplanen har udlagt til grønne områder. Hvis byggeforbuddet konkret vurderes at være til hinder for lokalplanens virkeliggørelse, foreligger der indholdsuforenelighed, hvorefter servitutten bortfalder, jf. PL § 18.¹²² Vurderes servitutten derimod ikke at være en hindring for lokalplanens virkeliggørelse, kan den ophæves ved lokalplansbestemmelse, hvis den vurderes at være uforenelig med planens formål, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 21. Det bemærkes, at det alene er ved vurderingen af indholdsuforenelighed, der skal ses bort fra lokalplanens manglende handlepligt. Den grundejer, der ikke længere er begrænset af en servitut, bliver ikke forpligtet til at opfylde lokalplanens bestemmelser. I eksemplet ovenfor, vil grundejerne ikke blive forpligtet til at etablere høj tagrejsning på deres eksisterende ejendomme med fladt tag, idet lokalplanen kun har virkning for fremtidige dispositioner.

¹¹⁶ Se afsnit 4.8.1

¹¹⁷ *Lyng Andersen og Ramhøj* i *Landinspektøren* 1982 s. 99, *Servitutter og Lokalplaner* 1984 s. 99f, *Kommuneplanloven* 1989 s. 348f og *Friis Jensen* i *Miljøretten* 1 2006 s. 110f

¹¹⁸ *Servitutter og Lokalplaner* 1984 s. 99

¹¹⁹ *Kommuneplanloven* 1989 s. 348f

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ *Ibid.* s. 349

¹²² *Ibid.* s. 350

Til sidst må det bemærkes, at det må anses for retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at det ikke fremgår udtrykkeligt af bestemmelsen ordlyd, at lokalplaner kan forårsage bortfald af uforenelige tilstandsservitutter.¹²³

Som der er givet udtryk for ovenfor, kan det i praksis undertiden være vanskeligt at konstatere, hvornår en lokalplan vil medføre automatisk bortfald af uforenelige tilstandsservitutter. Som udtrykt i Vejledning i kommuneplanlægning på s. 15 kan det ”I tvivlstilfælde [...] være en fordel at optage en bestemmelse i en lokalplan om ophør af gyldigheden af servitutter, der er i strid med formålet med lokalplanen [jf. PL § 15, stk. 2, nr. 21].”¹²⁴ At servituten antages at ville bortfalde som følge af indholdsuforenelighed, udelukker ikke, at der optages bestemmelse i lokalplanen om servitutophør. Der er så at sige intet i vejen for, at kommunalbestyrelsen ”går med både livrem og seler”.¹²⁵ Det vil i praksis ofte være lettere at konstatere, at der foreligger formålsuforenelighed end indholdsuforenelighed.¹²⁶ Optagelse af lokalplansbestemmelse indebærer den fordel, at der tages udtrykkelig stilling til om servituten skal ophæves, samt at den påtaleberettigede ifølge servituten så vidt muligt underrettes herom, jf. PL § 26, stk. 2. Som det skal ses nedenfor, har kriteriet for ophør efter PL § 15, stk. 2, nr. 21 et bredere anvendelsesområde end kriteriet om indholdsuforenelighed efter PL § 18.

5. PL § 15, stk. 2, nr. 21 – Ophævelse af tilstandsservitutter ved lokalplan

5.1. Indledning, bestemmelsens baggrund og kriteriet om formålsuforenelighed

Ifølge PL § 15, stk. 2, nr. 21, kan der i en lokalplan optages bestemmelse om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af PL § 18. Bestemmelsen blev indført med KPL, hvor der i forarbejderne var anført om bestemmelsen, at ”[...] kommunalbestyrelserne får udtrykkelig hjemmel til under udarbejdelsen af en lokalplan at tage stilling til, om en inden for planens område gældende servitut bør ophæves.”¹²⁷ Bestemmelsen er ifølge dens ordlyd begrænset til tilstandsservitutter. Det er også fastslået i praksis, at der kun kan ske ophævelse af tilstandsservitutter, jf. MAD 2011.1782 NMK, hvor en vejret ikke kunne ophæves ved lokalplansbestemmelse, og ligedan, om en færdselsret i MRF 2021.365 PKN. Det kan imidlertid i praksis være vanskeligt at sondre mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter. Sondringen mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter var fremme i U 2001.2312 HD, hvor Højesteret fastslog, at en servitut, der regulerede placeringen af bebyggelse, var en tilstandsservitut og ikke en rådighedsservitut, som påstået af appellanten. Baggrunden for PL § 15, stk. 2, nr. 21 er, at det i mange tilfælde kan være vanskeligt at afgøre, om en tilstandsservitut vil bortfalde som følge af indholdsuforenelighed med lokalplanen, jf. PL § 18. Som det er anført i Vejledning om Lokalplan-lægning på s. 74 ”[...] anbefales det, at kommunalbestyrelsen bruger § 15, stk. 2, nr. 16 [21], og med en lokalplanbestemmelse tydeligt får gjort op med den pågældende servitut.”

Forudsætningen for, at der i en lokalplan kan optages bestemmelse om servitutophør er *formålsuforenelighed*. Som bestemmelsen angiver, kan der i en lokalplan optages bestemmelse om ophør af en tilstandsservitut, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

¹²³ Planlovens servitutregler 2013 s. 13, Servitutter og lokalplaner 1984 s. 102 og *Spleth* i U 1979B.37 (48)

¹²⁴ Ligedan Vejledning om Lokalplanlægning s. 74

¹²⁵ Servitutretten 2021 s. 245

¹²⁶ Vejledning om Lokalplanlægning s. 74

¹²⁷ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 676

Som anført ovenfor i afsnit 3, er det et minimumskrav til lokalplaners indhold, at der indføres en formålsbestemmelse, jf. PL § 15, stk. 1, 1. pkt. Da kriteriet er formålsuforenelighed, anbefales det i Vejledning om Lokalplanlægning på s. 74, at ” [...] formålsbestemmelsen [i lokalplanen] er så præcis, at der ikke senere opstår tvivl om, servitutten faktisk er i strid med lokalplanens formål.” Formålsuforenelige servitutter vil eks. være servitutter, der er mere restriktive end lokalplanen, fx ved at kræve større mindstegrundstørrelser eller stille strengere krav til arealanvendelsen.¹²⁸ Det er således ikke en betingelse for formålsuforenelighed, at det er udelukket at opfylde servitut og lokalplan samtidigt. Der vil eks. kunne være tale om formålsuforenelighed i det tilfælde, hvor en servitut alene forhindrer nogle af de anvendelsesmuligheder, som muliggøres af lokalplanen, jf. MAD 2011.2520 NMK. I afgørelsen fastslog klagenævnet, at der ikke forelå *indholdsuforenelighed*, jf. PL § 18, idet servitutten alene forhindrede én af de anvendelsesmuligheder som lokalplanen muliggjorde. I afgørelsen blev bemærket, at kommunen ikke havde valgt at gøre brug af deres mulighed for at ophæve servitutten ved lokalplan, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 21. Ved vurdering af formålsuforenelighed må der foretages en konkret vurdering, hvor lokalplanens formålsbestemmelse sammenholdes med servitutens bestemmelser. Ophør af tilstandsservitutter sker desuden kun i det omfang der foreligger formålsuforenelighed, hvorfor en servitut, der indeholder flere bestemmelser, efter omstændighederne kun kan ophæves delvist, jf. MAD 2001.764 NKN. Bedømmelsen, af om der foreligger formålsuforenelighed, må således foretages i forhold til hver af en servituts bestemmelser. Tilsvarende gør sig gældende, hvor en servitut indeholder flere bestemmelser, og hvor kun nogle af bestemmelserne, kan betegnes som tilstandsservitutter.

Det er desuden en betingelse, at bestemmelsen om servitutoophør er planlægningsmæssigt begrundet, jf. MAD 2007.309 NKN, hvor en lokalplansbestemmelse om ophævelse af to tilstands-servitutter blev tilsidesat, da bestemmelsen ikke var båret af saglige planlægningsmæssige hensyn. I afgørelsen fandt Naturklagenævnet, at kommunen, som var sælger af den ejendom, hvorpå servitutterne hvilede, ved lokalplanen havde varetaget usaglige hensyn til deres egne økonomiske interesser. Som betingelse for salget af ejendommen havde kommunen aftalt med køber, at servitutterne skulle søges aflyst ved lokalplan. De to servitutter indeholdt henholdsvis en konkurrenceklausul, om forbud mod at drive konkurrerende virksomhed, og en færdselsret. Formålet med lokalplanen var at muliggøre etablering af kontor- og erhvervsvirksomhed, herunder ved inddragelse af et eksisterende portrum. Nævnet fandt imidlertid, at kommunen havde fremmet sine privatøkonomiske interesser, uden at der forelå en nødvendig saglig planlægningsmæssig begrundelse for lokalplanen, hvorefter lokalplanen blev tilsidesat som ugyldig. Det kan i øvrigt bemærkes at færdselsretten, allerede som følge af sin karakter af rådhedsservitut, ikke kan ophæves ved lokalplan.

Om et tilfælde, hvor der forelå formålsuforenelighed, kan der fra praksis henvises til MAD 2001.764 NKN, hvor Naturklagenævnet fandt, at betingelserne for at anvende PL § 15, stk. 2, nr. 21 var opfyldt. I sagen var et område ved lokalplan udlagt til hotel og konferencevirksomhed, mens der på en del af arealet hvilede en servitut, der bl.a. indeholdt et bygge- og udstykningsforbud samt en regulering af åbningstiderne af et på arealet beliggende anlæg. I lokalplanen var der optaget bestemmelse om servitutoophør, dog ikke for den del af servitutten, som regulerede anlæggets åbningstider. Nævnet fandt, at kravet om formålsuforenelighed var opfyldt, idet lokalplanen havde til formål at sikre mulighed for udstykning og etablering af bl.a. restaurations- og konferencevirksomhed. De første fire bestemmelser i servitutten om bygge- og udstykningsforbud samt vedligeholdelse fandtes således at være uforenelige med lokalpla-

¹²⁸ Planlovens servitutregler 2013 s. 16

nens formål. Kommunen kunne således lovligt ophæve de pågældende bestemmelser i servitutten. I U 2001.2312 HD bekræftede Højesteret, at en tilstandsservitut, der regulerede bebyggelsens placering, var en tilstandsservitut, og derfor kunne ophæves ved lokalplansbestemmelse, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 21. Højesteret fandt, at betingelsen om formålsuforenelighed var opfyldt, idet servitutten var uforenelig med lokalplanens bestemmelser om skelafstand.

Det er desuden en betingelse, at den servitut, der ønskes ophævet ved lokalplansbestemmelse, vedrører forhold, som kan reguleres efter PL § 15, stk. 2. Lokalplanskataloget, som findes i PL § 15, stk. 2, angiver udtømmende de emner, der *kan* fastsættes lokalplansbestemmelse for. I MAD 2017.138 PKN kunne en tilstandsservitut, der forbød alkoholudskænkning ikke ophæves, da servitutten ikke vedrørte et forhold, der kunne reguleres ved lokalplan. I KFE 1999.275 NKN kunne en lokalplan ikke ophæve en servitut, der forbød udlejning, da udlejning ikke fandtes at være planlægningsmæssigt relevant og derfor ikke kunne reguleres ved en lokalplan. Ifølge den juridiske litteratur om anvendelsesområdet for PL § 15, stk. 2, nr. 21, er det tilstrækkeligt, at den servitut der søges ophævet, vedrører et forhold der er planlægningsmæssigt *relevant*. *Tegner Anker og Flensborg* tilslutter sig opfattelsen hos *Andersen og Christiansen*, som angiver, at anvendelsesområdet er tilstandsservitutter med planlægningsmæssig relevans.¹²⁹ Det er således ikke en betingelse at servitutten, der ønskes ophævet, vedrører et forhold, der kan optages som en egentlig lokalplansbestemmelse. *Andersen og Christiansen* angiver som eksempel den situation, hvor en servitut forbeholder en ejendom til restaurationsvirksomhed, mens en lokalplan udlægger området til centerformål. Servitutten kan med dens meget præcise indhold næppe optages som en lokalplansbestemmelse. Desuagtet kan kommunalbestyrelsen, for at opnå større fleksibilitet i indretningen af centret, ophæve servitutten ved lokalplan, idet servitutten må anses at være uforenelighed med planens formål. I samme retning kan henvises til en sag hos Planklagenævnet, 19/05884, hvor kommunalbestyrelsen ved lokalplansbestemmelse kunne ophæve en tilstands-servitut, der forbød salg af is og forberedt mad.¹³⁰ Der kan i øvrigt henvises til praksis om PL § 42, der omhandler kommunalbestyrelsens samtykke til stiftelse af servitutter, hvorom der kan optages bestemmelse i lokalplan, hvor det ligeledes er fast antaget at samtykkekravet gælder for planlægningsmæssige *relevante* servitutter.¹³¹

PL er ikke til hinder for, at der udarbejdes en lokalplan alene med den hensigt at ophæve uforenelige servitutter. Dette forudsætter, at området allerede er reguleret ved lokalplan, og at betingelserne om uforenelighed og planlægningsmæssige begrundelse er opfyldt, jf. eks. MAD 2007.309 NKN, hvor betingelserne ikke var opfyldt.¹³²

5.2. Servitutophør, erstatning og U 2015.902 HD

Servitutter, der ophæves efter PL § 15, stk. 2, nr. 21, bortfalder som hovedregel uden erstatning.¹³³ Som påpeget af *Spleth* i U 1979B.37 (48), så er erstatningsspørgsmålet overhovedet ikke drøftet i forarbejderne til den dagældende KPL § 18, stk. 1, nr. 16, som er videreført i PL § 15, stk. 2, nr. 21. Det må anses for forudsat i forarbejderne, at ophævelse sker erstatningsfrit. Som også nævnt i afsnit 3, så har lokalplanlægning som udgangspunkt karakter af erstatningsfri regulering, bortset fra de tilfælde, hvor ejendom eksproprieres i henhold til PL § 47 eller reglerne i PL § 47 a, 48 og 49 giver en ejer ret til at forlange sin ejendom overtaget. Det er fast

¹²⁹ Planloven 2013 s. 410 og Kommuneplanloven 1989 s. 246

¹³⁰ Planklagenævnets afgørelse på 14. august 2020 (j.nr.: 19/05884)

¹³¹ Servitutretten 2021 s. 106f og Vejledning om Lokalplanlægning s. 116

¹³² Vejledning i kommuneplanlægning s. 15

¹³³ Servitutretten 2021 s. 248, Planloven 2013 s. 411 og Ekspropriation i praksis 2019 s. 296

antaget, at begrebet *ejendom* i GRL § 73 skal fortolkes bredt, hvorfor også begrænset rettigheder såsom servitutter, brugsrettigheder og panterrettigheder er omfattet af beskyttelsen.¹³⁴ Som anført flere steder i litteraturen kan ophævelse af en tilstandsservitut imidlertid have så indgribende betydning, at ophævelsen får karakter af ekspropriation, hvorfor der skal betales ekspropriationserstatning, hvis ophævelsen ønskes gennemført.¹³⁵

Spørgsmålet var fremme i, *Haverslev-sagen*, U 2015.902 HD, hvor ophævelsen af to tilstandsservitutter blev tilsidesat som ugyldig, da ophævelsen havde ekspropriationslignende karakter. I sagen var der på ejendommen med matr.nr. 7 cx, som grænsede op til fastfoodrestauranten, *McDonald's* med matr.nr. 7 cv og et tankanlæg med matr.nr. 7 cr, tinglyst to servitutter hhv. den 26. maj 1994 og 23. marts 2006.¹³⁶ Servitутten tinglyst i 1994 med *McDonald's* som påtaleberettigede indeholdt et forbud mod at drive konkurrerende virksomhed til *McDonald's*. Servitутten tinglyst 23. marts 2006, med *McDonald's* og matr.nr. 7 cr som påtaleberettigede, indeholdt et forbud mod opførelse af bygninger til brug for tankanlæg, fastfoodrestaurant og salg af dagligvarer samt bebyggelse som skærmer synligheden til *McDonald's* og tankanlægget på matr.nr. 7 cr. Om servitутten tinglyst den 23. marts 2006 er oplyst, at den blev stiftet som følge af, at *McDonald's* på kommunens foranledning havde givet afkald på deres forkøbsret til grunden. I sammenhæng med *McDonald's* opgav deres forkøbsret til matr.nr. 7 cx tinglyses den 23. februar 2006 endnu en servitut, hvorefter *McDonald's* opnår forkøbsret til nabogrunden med matr.nr. 7 cr. I 2010 vedtages en lokalplan for området, hvori det i § 1 var angivet, at lokalplanens formål var at fastslå uforenelighed mellem lokalplanen og de i sagen omhandlede servitutter. Ophævelse af servitutterne ville muliggøre, at der kunne etableres fastfoodrestauranter m.v. på matr.nr. 7 cx, som var naboejendom til *McDonald's*. Kommunen oplyste bl.a., at servitutterne ønskedes ophævet således området kunne udgøre et *transportcenter* til betjening af pendlere, rejsende langs motorvejen, besøgende hos bilforhandlerne samt befolkningen i og ved Haverslev. I lokalplanen var det udtrykkeligt angivet i § 10 at servitutterne tinglyst hhv. 26. maj 1994 og 23. marts 2006 skulle ophæves. Efter klage fra *McDonald's* traf Natur- og Miljøklagenævnet i 2011 afgørelse om at tilsidesætte bestemmelserne i lokalplanens §§ 1 og 10, som fastslog uforenelighed og ophævede servitutterne. Sagen blev herefter indbragt for landsretten. Landsretten fastslog, at lokalplanen var planlægningsmæssigt begrundet, og ikke båret af usaglige hensyn. Spørgsmålet for landsretten var herefter om der forelå sådanne ganske særlige omstændigheder, som medførte at ophævelsen af de to tilstandsservitutter havde ekspropriationslignende karakter. Ved vurderingen heraf lagde landsretten vægt på, hvilken intensitet ophævelsen havde for *McDonald's*. Det blev anført, at de omhandlede konkurrenceklausuler udgjorde en væsentlig økonomisk værdi for *McDonald's*, og at *McDonald's* havde anvendt klausulerne til at sikre deres økonomiske interesser i, at der ikke blev opført konkurrerende virksomhed på matr.nr. 7 cx. Landsretten lagde i deres vurdering af indgrebets intensitet også vægt på tidsperspektivet, og angav at det må formodes, at *McDonald's* ville have opretholdt eller udnyttet deres forkøbsret, hvis *McDonald's* havde kunne påregne, at kommunen ville søge servitutterne ophævet ved lokalplan. Landsretten fandt, at kommunen ved at ophæve de to servitutter havde foretaget et indgreb af ekspropriationslignende karakter, hvorfor klagenævnets afgørelse, der tilsidesatte lokalplanens bestemmelser, blev opretholdt. Endvidere fandt landsretten, at klagenævnets afgørelse ikke hvilte på usaglige hensyn eller var udtryk for magtfordrejning. Højesteret tiltrådte enstemmigt de af landsretten anførte grunde og stadfæstede landsrettens dom.

¹³⁴ Dansk Statsret 2020 s. 346f og Ekspropriation i praksis 2019 s. 26

¹³⁵ Servitутtretten 2021 s. 248, Ekspropriation i praksis 2019 s. 296, Planloven 2013 s. 411 og *Friis Jensen* i Miljøretten 1 2006 s. 111

¹³⁶ Matrikelkort er vedlagt som bilag nr. 1

Som dommen viser kan ophævelse af tilstandsservitutter efter omstændighederne have ekspropriationslignende karakter, hvorefter servitutterne må søges ophævet ved ekspropriation, jf. GRL § 73. Som følge af, at servitutophævelsen i U 2015.902 H havde karakter af ekspropriation, blev lokalplanens bestemmelser om servitutophør tilsidesat som ugyldige. Dvs. virkningen var ugyldighed, og ikke, at kommunen blev forpligtet til at betale erstatning. Kommunen var herefter henvist til at søge servitutterne ophævet ved ekspropriation. Ekspropriation kræver lovhjemmel, jf. GRL § 73, stk. 1, 3. pkt., og PL § 15, stk. 2, nr. 21 udgør ikke en ekspropriationshjemmel. Før et indgreb har karakter af ekspropriation skal tre betingelser være opfyldt. Der skal være tale om et indgreb overfor en beskyttet ejer, i en beskyttet rettighed og indgrebet skal have karakter af afståelse, jf. GRL § 73, stk. 1, 2. pkt.¹³⁷ Ved vurdering af om et indgreb har karakter af afståelse indgår normalvis fire kriterier, som er *overførelseskriteriet*, *kriteriet generelt-konkret*, *intensitetskriteriet* og *causa-kriteriet*.¹³⁸ I sammenhæng hermed er det særlige ved PL § 15, stk. 2, nr. 21, at kommunalbestyrelsen får hjemmel til at bringe tilstandsservitutter til ophør, hvorved der sker en overførsel af rettigheder. Causa-kriteriet har visse lighedstræk med begrebet egen skyld, og spiller formentlig ikke den store rolle ved vurdering af om en lokalplan har ekspropriationslignende karakter.¹³⁹ Det skyldes, at den berørte grundejer sjældent selv vil være skyld i indgrebet. Peger kriterierne i forskellige retninger vil domstolene ofte være tilbageholdende med at statuere ekspropriation.¹⁴⁰ Der er tale om en samlet vurdering af indgrebet, hvor også andre kriterier kan indgå.¹⁴¹ Ved landsrettens vurderingen af, om kommunens servitutophævelse havde karakter af ekspropriation, blev der i U 2015.902 HD lagt særlig vægt på indgrebets intensitet herunder tidsperspektivet. Som anført af *Pagh* i U 2017B.287 (290) er dommen velbegrundet, og i overensstemmelse med den ekspropriationsvurdering, som er beskrevet i teorien. Som det ses i U 2015.902 HD, var ophævelsen af de to tilstandsservitutter et byrdefuldt indgreb, der ramte ejerne af de to herskende ejendomme på matr.nr. 7 cv og 7 cr. I dommen blev lagt til grund, at konkurrenceklausulerne repræsenterede en væsentlig økonomisk værdi for McDonald's. Hertil kan tilføjes, at der skete overførsel af en begrænset rettighed fra de herskende ejendomme til ejeren af den tjenende ejendom på matr.nr. 7 cx. Som påpeget af *Pagh* kan det ikke udledes af dommen, hvilken betydning overførselsmomentet har haft for dommens udfald.¹⁴² Landsrettens henvisning til tidsfaktoren må forstås således, at jo nyere en servitut er, jo mere peger mod, at en ophævelse har karakter af ekspropriation. Dette må ses i sammenhæng med, at der i dommen var tale om en konkurrenceklausul, der typisk vil repræsentere en betydelig værdi i årene efter virksomhedens etablering. Ophævelse af en ældre servitut vil derimod oftere have karakter af erstatningsfri regulering, medmindre servitутten repræsenterer en stor økonomisk værdi.

På baggrund af U 2015.902 HD, kan konkluderes, at ophævelse af tilstandsservitutter ved lokalplan, kan have karakter af ekspropriation, hvorefter servitутten må søges ophævet ved ekspropriation, og under iagttagelse af de almindelige ekspropriationsbetingelser.¹⁴³ Ved vurderingen af om en ophævelse har karakter af ekspropriation foretages en almindelig ekspropriationsvurdering, hvor særligt intensitetskriteriet kan have afgørende betydning jf. U 2015.902 HD. Virkningen af, at en lokalplansbestemmelse tilsidesættes som ugyldig, er ikke, at der skal betales ekspropriations-erstatning, men i stedet, at lokalplanen enten helt eller delvist tilsidesættes som ugyldig.

¹³⁷ Dansk Statsret 2020 s. 346ff og Ekspropriation i praksis 2019 s. 25ff

¹³⁸ Dansk Statsret 2020 s. 349ff og Ekspropriation i praksis 2019 s. 33

¹³⁹ Ekspropriation i praksis 2019 s. 33f

¹⁴⁰ Dansk Statsret 2020 s. 356

¹⁴¹ Dansk Statsret 2020 s. 354f og Ekspropriation i praksis 2019 s. 34

¹⁴² *Pagh* i U.2017B.287 (289)

¹⁴³ Servitutretten 2021 s. 249 og *Friis Jensen* i Miljøretten 1 2006 s. 111f

Desuagtet er udgangspunktet, at lokalplanlægning herunder servitutophør i medfør af PL § 15, stk. 2, nr. 21, har karakter af erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende.

5.3. Den indbyrdes aftale mellem servitutparterne

Når det ovenfor angives, at PL § 15, stk. 2, nr. 21, kan anvendes til at bringe tilstandsservitutter til ophør, menes hermed, at servituten som materiel ret kan ophæves. Dvs., at der efter servitutuphøret ikke længere består nogen ret, som kan håndhæves af den servitutberettigede. Uanset der ikke længere består nogen materiel ret mellem parterne til servituten, kan servituten stadig fremgå af tingbogen. Hvorvidt servitutter, der er bragt til ophør, skal slettes fra tingbogen skal løses efter andre regler end PL § 15, stk. 2, nr. 21, jf. afsnit 2.5. Som følge heraf vil tingbogen ikke altid give et retvisende billede af den materielle retsstilling.

Pagh har imidlertid fremført den opfattelse, at når en servitut bringes til ophør efter PL § 15, stk. 2, nr. 21, indebærer det næppe at parternes indbyrdes aftale ophæves. Opfattelsen er den, at hvor en servitut er stiftet ved aftale, og hvor servituten repræsenterer en betydelig formueværdi, kan kommunen næppe ophæve servitutparternes indbyrdes aftale.¹⁴⁴ Som eksempel gives den situation, hvor der med det formål at sikre udsigten fra den herskende ejendom, er stiftet en tilstandsservitut, der hindrer bebyggelse på den tjenende ejendom. En sådan servitut vil ofte være modsvaret af fx et nedslag i salgsprisen på den tjenende ejendom, og forbundet med en forøgelse af værdien af den herskende ejendom. *Paghs* opfattelse syntes at være den, at ophævelse af en tilstandsservitut ved lokalplan alene vil angå den tinglysningsmæssige beskyttelse, og ikke den indbyrdes aftale mellem servitutparterne (dvs. typisk ejerne af hhv. den herskende og tjenende ejendom). Det syntes desuden forudsat, at opfattelsen kun gør sig gældende i det tilfælde, hvor den pågældende servitut repræsenterer en betydelig formueværdi. Dvs. der vil være tilfælde, hvor den indbyrdes aftale kan hhv. ikke kan bringes til ophør. Hvor denne grænse går, er imidlertid uklart. Konsekvensen af *Paghs* opfattelse er den, at servituten efter omstændighederne vil vedblive at bestå som en utinglyst ret mellem parterne efter servituten er bragt til ophør.¹⁴⁵ Servituten, der ikke længere er beskyttet ved tinglysning, vil nu være i risiko for ekstinktion, jf. TL § 1, stk. 2. Ligeledes syntes servituten at kunne gøres gældende over for senere erhververe af den tjenende ejendom, selv om servituten er slettet fra tingbogen, hvis erhververen ikke opfylder betingelserne for ekstinktion, jf. TL § 1, stk. 2.¹⁴⁶ Som begrundelse for sin opfattelse angiver *Pagh* den betydelig værdi, som servituten kan repræsentere for den berettigede. Opfattelsen syntes dog ikke at være en tilfredsstillende løsning, da den berettigede, hvis ret nu er utinglyst, alligevel vil blive påført et formuetab, hvis servituten udsættes for ekstinktion. Der ses ikke at være støtte for opfattelsen i retspraksis eller andre steder i litteraturen. *Evald* gengiver opfattelsen, men fastholder, at servitutophør efter PL § 15, stk. 2, nr. 21, må indebære, ”[...] at servitutaftalen mellem ejerne af den tjenende og den herskende ejendom falder bort.”¹⁴⁷ Det syntes umiddelbart heller ikke at være støtte for *Paghs* opfattelse i forarbejderne til bestemmelsen.¹⁴⁸ Bestemmelsens ordlyd syntes heller ikke at give udtryk for, at der kun skal ske ophævelse af den tinglysningsmæssige beskyttelse, jf. ordet *gyldigheden*. Det syntes i øvrigt at ville vanskeliggøre kommunalbestyrelsens mulighed for at varetage planlægningsmæssige hensyn, hvis det alene var den tinglysningsmæssige beskyttelse, der ville kunne ophæves ved lokalplan. Kommunalbestyrelsen vil da have mindre kontrol over den privatretlige regulering, der fortsat vil bestå.

¹⁴⁴ Fast ejendom 2022 s. 258

¹⁴⁵ Servitutretten 2021 s. 247

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 675 - 676

Opstår den situation, hvor ophævelse af en tilstandsservitut repræsenterer en så betydelig værdi for den påtaleberettigede, at det efter *Paghs* opfattelse, må anses for usandsynligt at kommunen ville kunne ophæve parternes indbyrdes aftale, kan det anføres, at servitutophævelse ved lokalplans-bestemmelse vil have ekspropriationslignende karakter, hvorefter kommunen alligevel ikke ville kunne ophæve servitutten erstatningsfrit, jf. U 2015.902 HD. Følger man den linje, der blev lagt i U 2015.902 HD er kommunen begrænset til at ophæve tilstandsservitutter, så længe indgrebet ikke har karakter af ekspropriation, jf. GRL § 73. Herefter syntes det ikke længere nødvendigt at sondre mellem de situationer, hvor der kan ske ophævelse af parternes indbyrdes aftale og de situationer, hvor parternes indbyrdes aftale næppe kan ophæves. I det eksempel, som beskrives af *Pagh*, vil ophævelse af tilstandsservitutten antageligt have ekspropriationslignende karakter, hvorefter servitutten ikke ville kunne ophæves erstatningsfrit, og herved undgås det, at den herskende ejendom påføres et formuetab. Det bemærkes, at lokalplaner – uden at miste deres karakter af erstatningsfri regulering – kan have markant betydning for værdien af de berørte ejendomme, jf. afsnit 3. Det skal derfor ikke udelukkes, at en lokalplan erstatningsfrit kan bringe en tilstandsservitut til ophør, selvom servitutten repræsenterer en betydelig økonomisk værdi for den servitut-berettigede.

På baggrund af ovenstående må det fastholdes, at ophævelse af en tilstandsservitut efter PL § 15, stk. 2, nr. 21, medfører bortfald af den materielle ret som servitutten repræsenterer. Et andet spørgsmål er, om den ophørte servitut kan slettes fra tingbogen, jf. afsnit 2.5. For en tilsvarende problematik, kan henvises til PL § 42, hvor det i den juridiske litteratur har været drøftet, om kommunalbestyrelsens samtykke også er en gyldighedsbetingelse for den indbyrdes aftale mellem servitutparterne. Med henvisning til retspraksis og litteraturen på området anfører *Evald*, at ”Det er [...] nærliggende at antage, at forudgående samtykke er en gyldighedsbetingelse mellem de oprindelige parter indbyrdes.”¹⁴⁹

5.4. Udtrykkeligt angivet

En tilstandsservitut, der ønskes ophævet, skal være udtrykkeligt angivet i lokalplanen, således den kan identificeres.¹⁵⁰ En udtrykkelige angivelse kan ske ved, at der i lokalplanen optages bestemmelse om, at ”servitut på matr.nr. (...) tinglyst den (...) af (...) angående (...) ophæves”.¹⁵¹ Der er tale om et formkrav, hvis tilsidesættelse medfører, at servitutten ikke kan anses for bortfaldet. Ophævelse skal ske i form af en egentlig lokalplansbestemmelse. En generel henvisning til de servitutter, der ønskes ophævet vil ikke være tilstrækkelig, jf. eks. MAD 2011.1941 NMK, MAD 2011.2520 NMK og MAD 2015.360 NMK. I MAD 2011.1941 NMK, var der i en lokalplan optaget en bestemmelse med følgende ordlyd ”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.” I sagen fandt klagenævnet, at den pågældende servitut ikke kunne anses for ophævet, da den ikke var udtrykkeligt angivet i lokalplanen. Det er således ikke tilstrækkeligt at anføre i lokalplanen, at servitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, bringes til ophør ved lokalplanens endelige vedtagelse.¹⁵² Ønskes alle servitutter i et nærmere angivet område ophævet, må det ske ved udtrykkelig angivelse af hver servitut. Der kræves ingen angivelse af de servitutter, der antages at bortfalde automatisk som følge af indholdsuforenelighed, jf. PL § 18. Af hensyn til det i praksis kan være vanskeligt at

¹⁴⁹ Servitutretten 2021 s. 104

¹⁵⁰ Planlovens servitutregler 2013 s. 16

¹⁵¹ Vejledning om Lokalplanlægning s. 74

¹⁵² Planlovens servitutregler 2013 s. 16

konstatere indholdsuforenelighed anbefales det, at der alligevel optages bestemmelse om servitutophør, jf. Vejledning om lokalplanlægning s. 74.

5.5. Underretningspligt

PL § 26, stk. 2, forpligter kommunalbestyrelsen til så vidt muligt at give underretning til den påtaleberettigede ifølge en servitut, der bringes til ophør ved en lokalplansbestemmelse. Bestemmelsen svarer til den tilsvarende bestemmelse i den tidligere KPLs § 23.¹⁵³ Den berettigede bliver ved underretningen gjort bekendt med indsigelsesfristerne efter PL § 24, stk. 3 – 7, og bliver således gjort bekendt med muligheden for at gøre indsigelse mod det planforslag, der vil bringe servitutten til ophør. Underretningspligten medfører, at kommunen må undersøge, hvem der er påtaleberettiget ifølge servitutten – typisk ejeren af en bestemt ejendom – og herefter underrette vedkommende. Det kan undertiden være vanskeligt at udrede, hvem der er servitutberettiget, og kommunen er af den grund heller ikke forpligtet til at foretage vidtgående undersøgelser.¹⁵⁴ Kommunen behøver heller ikke efterspore påtaleberettigedes nuværende adresser i tilfælde, hvor adresserne ikke er relativt lette at få kendskab til.¹⁵⁵ Som anført i afsnit 4.7 gælder pligten ifølge PL § 26, stk. 2, ikke når en servitut antages at bortfalde automatisk, jf. PL § 18.

5.6. Ophævelsestidspunktet

Det er fast antaget, at en lokalplans retsvirkninger indtræder ved den første offentliggørelse af planens vedtagelse, jf. PL § 18.¹⁵⁶ Spørgsmålet er om en lokalplansbestemmelse, der ophæver en tilstandsservitut, har retsvirkning på offentliggørelsestidspunktet, eller først når lokalplanen virkeliggøres. Da lokalplaner har retsvirkning fra deres offentliggørelses tidspunkt, må det antages, at en lokalplansbestemmelse, der ophæver en tilstandsservitut, har retsvirkning på samme tidspunkt. Tilstandsservitutten ophører således med at bestå på datoen for den første annoncering af planens vedtagelse, jf. PL § 18.¹⁵⁷ Der ses imidlertid ikke at være noget til hinder for, at der fastsættes et senere ophævelsestidspunkt i lokalplanen.¹⁵⁸

5.7. Sammendrag

Med PL § 15, stk. 2, nr. 21, er der givet kommunalbestyrelsen mulighed for at ophæve formålsuforenelige tilstandsservitutter ved udtrykkelige angivelse i lokalplanen. For anvendelse af reglen er det en forudsætning, at servitutten, der ønskes ophævet, er i strid med lokalplanens formål, samt at servitutophøret er planlægningsmæssigt begrundet. Desuden skal servitutten, der ønskes ophævet, angå et planlægningsmæssigt relevant forhold. Kriteriet om formålsuforenelighed har et bredere anvendelsesområde end kriteriet om indholdsuforenelighed efter PL § 18. Det følger af PL § 26, stk. 2, at den påtaleberettigede ifølge servitutten så vidt muligt skal underrettes om ophævelsen. Medmindre andet udtrykkeligt er angivet i lokalplanen, bortfalder servitutten på tidspunktet for lokalplanens offentliggørelse. Når en servitut bringes til ophør, sker det som udgangspunkt erstatningsfrit, medmindre indgrebet konkret vurderes at have ekspropriationslignende karakter, jf. U 2015.902 HD. Ved vurdering heraf foretages en almindelige ekspropriationsvurdering, hvor særligt intensitetskriteriet kan have betydning. Vurderes en

¹⁵³ FT 1990-91, 2. samling, tillæg A sp. 1782

¹⁵⁴ Planlovens servitutregler 2013 s. 16f

¹⁵⁵ FT 1974-75, 2. samling, tillæg B, sp. 676

¹⁵⁶ Vejledning om Lokalplanlægning s. 89 og Planloven 2013 s. 438

¹⁵⁷ Planloven 2013 s. 438

¹⁵⁸ Planlovens servitutregler 2013 s. 17

ophævelse at have ekspropriationslignende karakter, kan PL § 15, stk. 2, nr. 21 ikke anvendes til at bringe servitutten til ophør, jf. GRL § 73. Servitutten må i stedet bringes til ophør på anden vis eks. ved ekspropriation, jf. PL § 47. En ophævet servitut slettes ikke uden videre fra tingbogen, jf. afsnit 2.5. Det er ikke en hindring for anvendelse af PL § 15, stk. 2, nr. 21, at servitutten antages at ville bortfalde automatisk efter PL § 18. Kriteriet om indholdsuforenelighed efter PL § 18 kan være vanskeligt at håndtere i praksis. For at forhindre tvivl om, hvorvidt en servitut vil bortfalde automatisk, anbefales det, at der i lokalplanen optages bestemmelse om servitutoophør. I forlængelse heraf anbefales det, at formålsbestemmelsen i lokalplanen er så præcist formuleret, at der ikke senere opstår tvivl om, hvorvidt servitutten faktisk er i strid med lokalplanens formål.

6. Konklusion

Det har været afhandlingens formål at beskrive og analysere de retlige udfordringer og overvejelser, der kan opstå, når privatretlige servitutter bortfalder eller bringes til ophør ved lokalplanlægning. I afsnit 4.9 findes et sammendrag f.s.v.a. det automatisk bortfald efter PL § 18, og i afsnit 5.7 findes et sammendrag om PL § 15, stk. 2, nr. 21. I afsnit 2 og 3 er med relation til afhandlingens problemformulering givet en generel fremstilling om servitutter og lokalplaner.

Opsummerende anføres, at PL § 18 kan medføre bortfald af *indholdsuforenelige* tilstandsservitutter, mens PL § 15, stk. 2, nr. 21 anvendes til at bringe *formålsuforenelige* tilstandsservitutter til ophør. Indholdsuforenelighed er det tilfælde, hvor en servitut er til hinder for virkeliggørelsen af en lokalplan, mens formålsuforenelighed dækker en bredere række af situationer, hvor den uforenelige servitut ikke nødvendigvis vil være en hindring for lokalplanens virkeliggørelse. I afhandlingen er der undervejs peget på flere retlige udfordringer og overvejelser, der skal have *in mente*, når reglerne er i spil. Nedenfor gengives kort de væsentligste af disse udfordringer og overvejelser.

For det første består der en vis tvivl om, hvornår PL § 18 kan medføre bortfald af indholdsuforenelige tilstandsservitutter. Det er afhandlingens opfattelse, at indholdsuforenelighed kan konstateres i de tilfælde, hvor en servitut vurderes at være til hinder for de anvendelsesmuligheder, som muliggøres af lokalplanen. Det skal således være udelukket at opfylde begge regelsæt samtidigt. Især de servitutter, der foreskriver et byggeforbud, har givet anledning til tvivl. Der må foretages en konkret vurdering, hvor servitutens bestemmelser sammenholdes med lokalplanens ditto. Hvor servitutten er i strid med lokalplanens formål, kan det være en fordel at optage udtrykkelig lokalplansbestemmelse om servitutoophør, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 21. Herved bliver der taget udtrykkeligt stilling til servitutten. Hvad angår rådighedsservitutter angives det, at PL § 18 ikke kan medføre bortfald af disse, men at offentligretlig regulering i form af fx lokal- og råstofplanlægning, kan forhindre udnyttelse af servitutterne.

For det andet er det afhandlingens synspunkt, at beskyttelsen iht. GRL § 73 gør sig gældende både iht. PL §§ 18 og 15, stk. 2, nr. 21. Efter omstændighederne vil beskyttelsen således være til hinder for, at en tilstandsservitut kan bortfalde eller bringes til ophør erstatningsfrit.

For det tredje, at der som følge af sammenspillet med TLs regler om sletning af ophørte retigheder, kan opstå situationer, hvor tingbogen ikke giver et retvisende billede af den materielle retsstilling. For den, der efterser tingbogen, er det således vigtigt at være opmærksom på, at en senere lokalplan kan have gjort op med en servitut.

For det sidste, er det afhandlingens synspunkt, at bortfald og ophør er knyttet til tidspunktet for lokalplanens offentliggørelse, og ikke det senere tidspunkt, hvor lokalplanen virkeliggøres.

Usikkerhederne omkring reglerne har medført, at der i litteraturen er givet bud på, hvordan reglerne kan ændres. *Ramhøj* har eks. peget på, at reglerne også bør kunne bringe rådigheds-

servitutter til ophør, og at bortfaldstidspunktet, bør knyttes til tidspunktet for lokalplanens virkeliggørelse.¹⁵⁹ *Lynge Andersen* har argumenteret for, at der ikke er behov for begge bestemmelser, og at reglen om automatisk bortfald derfor bør ophæves.¹⁶⁰

Lovregister

Kaldenavn	Fuldstændig henvisning
Byplanloven	Byplanlov nr. 181 af 29. april 1938
Den Københavnske bygge- lov	Byggelov for staden København nr. 148 af 29 marts 1939
Grundloven	Lov 1953-06-05 nr. 169 Danmarks Riges Grundlov
Kommuneplanloven	Lovbekendtgørelse nr. 918 af 22/12/1989 med senere ændringer
Landsbygge- loven	Landsbygge- loven nr. 246 af 10. juni 1960
Planloven	Lovbekendtgørelse 2020-07-01 nr. 1157 om planlægning med senere ændringer
Råstofloven	Lovbekendtgørelse 2017-01-26 nr. 124 om råstoffer med senere ændringer
Tinglysningsloven	Lovbekendtgørelse 2014-09-40 nr. 1075 om tinglysning med senere ændringer Lov 2018-12-18 nr. 1551

Litteratur

Kort henvisning	Fuldstændig henvisning
Dansk Statsret 2020	<i>Christensen</i> , Jens Peter, Jørgen Albæk Jensen og Michael Hansen Jensen: Dansk Statsret, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2020
Dansk Tingsret 1976	<i>Illum</i> , Knud: Dansk Tingsret, 3. omarbejdede udg. ved Vagn Carstensen, Juristforbundets Forlag, 1976
Digital tinglysning 2019	<i>Rohde</i> , Claus: Digital tinglysning – en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom, 3. udg., Hans Reitzels Forlag, 2019
Digital tinglysning 2007	<i>Mortensen</i> , Peter: Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom, 4. udg., Forlaget Thomson, 2007
Ekspropriation i praksis 2019	<i>Mølbeck</i> , Hanne, Jens Flensborg og Søren Højgaard Mørup: Ekspropriation i praksis, 2. udg., Djøf Forlag, 2019
Fast ejendom 2022	<i>Pagh</i> , Peter og Thomas Haugsted: Fast ejendom – Regulering og køb, 4 udg., Karnov Group, 2022
Formueretlige Emner 2019	<i>Iversen</i> , Torsten (red.) m.fl.: Formueretlige Emner, 9. udg., Djøf Forlag, 2019
Juristen 2012	<i>Pagh</i> , Peter: Servitutters gyldighed og håndhævelse efter planloven – en kommentar til U 2011.2028 H, Juristen nr. 2, 2012, s. 79ff
Juridisk teori, metode og videns- skab 2020	<i>Evald</i> , Jens: Juridisk teori, metode og videnskab, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2020
Kommuneplanloven 1989	<i>Andersen</i> , Bent og Ole Christiansen: Kommuneplanloven, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989
Landinspektøren 1980	Landinspektøren 30. bind, 1. hæfte, 89. årgang, januar 1980, Den danske Landinspektørforening, 1980

¹⁵⁹ Planlovens servitutregler 2013 s. 28f

¹⁶⁰ Servitutter og Lokalplaner 1984 s. 132f

Landinspektøren 1982	Landinspektøren 31. binds, 2. hæfte, 91. årgang, april 1982, Den danske Landinspektørforening, 1982
Landinspektøren 1984	Landinspektøren 32. binds, 2. hæfte, 93. årgang, april 1984, Den danske Landinspektørforening, 1984
Mads Bryde Andersen 2018	<i>Udsen</i> , Henrik, Jan Schans Christensen, Jesper Lau Hansen, Torsten Iversen og Linda Nielsen (red.): Festskrift til Mads Bryde Andersen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2018
Miljøretten 1 2006	<i>Basse</i> , Ellen Margrethe (red.): Miljøretten Bind 1 – Almindelige emner, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2006
Miljøretten 2 2006	<i>Basse</i> , Ellen Margrethe (red.): Miljøretten Bind 2 – Arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2006
Miljøretten 3 2006	<i>Basse</i> , Ellen Margrethe (red.): Miljøretten Bind 3 – Affald, jord, vand og råstoffer, 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2006
Palle Bo Madsen 2021	<i>Liin</i> , Birgit, Hans Henrik Edlund, Susanne Karstoft og Torsten Iversen (red.): Festskrift til Palle Bo Madsen, Djøf Forlag, 2021
Peter Pagh 2023	<i>Andersen</i> , Mads Bryde, Trine Baumbach, Thomas Haugsted og Rasmus Grønved Nielsen (red.): Festskrift til Peter Pagh, Djøf Forlag, 2023
Planlovens servitutregler 2013	<i>Ramhøj</i> , Lars: Planlovens servitutregler, Praktiserende Landinspektørers Forening, 2013
Servitutter 1943	<i>Illum</i> , Knud: Servitutter, Nyt Nordisk Forlag, Arnold Busck, 1943
Servitutretten 2021	<i>Evald</i> , Jens: Servitutretten, 1. udg., Djøf Forlag, 2021
Servitutter og Lokalplaner 1984	<i>Andersen</i> , Lennart Lyng: Servitutter og Lokalplaner, G. E. C. Gads Forlag, 1984
Planloven 2013	<i>Tegner Anker</i> , Helle og Jens Flensborg: Planloven med kommentarer, 1. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2013
Vejledning i kommuneplanlægning	Vejledning i kommuneplanlægning nr. 6: servitutter i relation til bestemmelserne i kommuneplanloven. Udgivet af Planstyrelsen, Miljøministeriet, 1979
Vejledning om Lokalplanlægning	Vejledning om Lokalplanlægning. Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning. Udgivet af By- og Landskabsstyrelsen, Miljøministeriet, 2009
Virksomhedspant, fordringspant og pantsætningsforbud	<i>Gam Madsen</i> , Lars Henrik: Virksomhedspant, fordringspant og pantsætningsforbud, Karnov Group, 2020

Doms- og afgørelsesregister

Ugeskrift for Retsvæsen

- U 1979.643 VLK
- U 1981.142 VLK
- U 1982.1042/1 VLK
- U 1997.756/2 HD
- U 2001.2312 HD
- U 2005.1301 HD
- U 2015.902 HD

Miljøretlige Afgørelser og Domme (MAD)

- MAD 2001.764 NKN

Kendelser om Fast Ejendom (KFE)

- KFE 1999.275 NKN

Miljøretlig Forskningsportal (MRF)

- MRF 2021.365 PKN

Afgørelse fra Planklagenævnet (PKN)

- Planklagenævnets afgørelse på 3. september 2018 (j.nr.: NMK-33-03916)

- MAD 2005.1198 ØLD
- MAD 2007.309 NKN
- MAD 2009.1705 ØLD
- MAD 2011.1782 NMK
- MAD 2011.1941 NMK
- MAD 2011.2520 NMK
- MAD 2015.360 NMK
- MAD 2017.134 PKN
- MAD 2017.138 PKN
- MAD 2018.202 VLD
- MAD 2020.66 VLD
- MAD 2020.203 NMK
- MAD 2021.324 PKN
- MAD 2022.300 PKN

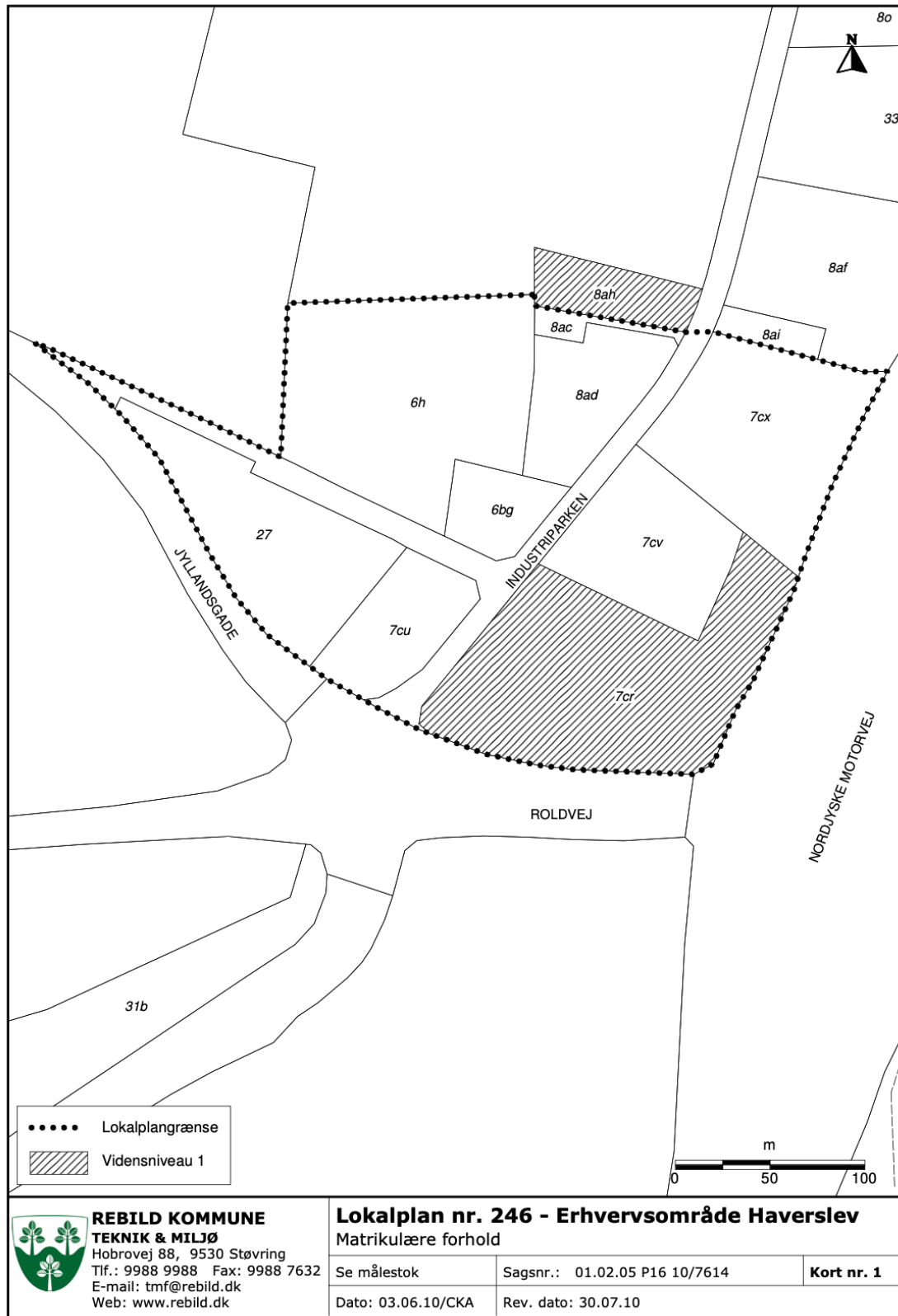
- Planklagenævnets afgørelse på 14. august 2020 (j.nr.: 19/05884)

Utrykte afgørelser

- Utrykt VLD, VL nr. B 859/1980

Bilag

Bilag 1 – matrikelkort til U 2015.902 HD



REBILD KOMMUNE
TEKNIK & MILJØ
Hobrovej 88, 9530 Støvring
Tlf.: 9988 9988 Fax: 9988 7632
E-mail: tmf@rebild.dk
Web: www.rebild.dk

Lokalplan nr. 246 - Erhvervsområde Haverslev

Matrikulære forhold

Se målestok	Sagsnr.: 01.02.05 P16 10/7614	Kort nr. 1
Dato: 03.06.10/CKA	Rev. dato: 30.07.10	