

Carsten Juul

Advokat

I advokatkontorfællesskab med

Marianne Homann, Advokat LL.M

Trygve S. Nielsen Advokat (H), Mediator

Thomas Samsø Bloch, Advokat (L) /
retsmægler/ Mediator

Humblebæk Strandvej 77, 3050 Humlebæk

Tlf. (+45) 60 87 33 35

www.lokaladvokaterne.dk

Mail: cj@lokaladvokaterne.dk

Danske Bank reg.nr. 0274 konto.4355473368

CVR: 32041272

19. november 2020
J.nr. TR077

Responsum

om

gyldigheden af private servitutter tinglyst 28. maj 1927 og 2. maj 1928 og pålagt parceller udstykket fra matr.nr. 14 A, 14 C og 14 D, Dageløkke By, Humlebæk.

Anne Marie og Torben Ravn, Solbakkevej 2 b, 3050 Humlebæk har bedt mig om at udarbejde dette responsum, der skal besvare spørgsmålene om, hvem der har påtaleretten i forhold til de ovenfor nævnte servitutter, og om de er gyldige eller er bortfaldet eventuelt på grund af passivitet eller en lokalplan.

Responsaet bygger på gennemgang af den juridiske litteratur og domspraksis. Konklusionen er undertegnedes fortolkning og skøn. Responsaet kan derfor ikke betragtes som en garanti, hvis spørgsmålet indbringes for domstolene.

Baggrund:

28. maj 1927 blev matr.nr. 14 A, 14 C og 14 D, Dauglykke By, Asminderød Sogn solgt ved en købekontrakt, som blev tinglyst servitutstiftende. Salget skete med henblik på fortsat udstykning af en række parceller i henhold til en udarbejdet udstykningsplan.

Overdragelsen fandt sted med en række i købekontrakten beskrevne forpligtelser, som blev tinglyst servitutstiftende.

Købekontraktens § 3 b. lyder:

”På Parcellen maa ikke opføres mere end én Beboelsesbygning. Denne maa ikke have mere end 2 Etager foruden Kælder og Loft dog er Opførelsen af Taarne tilladt. I hver af de 2 Etager maa kun indrettes én Lejlighed til Beboelse for en Familie.”

Købekontraktens § 3 d. lyder:

”Paataleretten med Hensyn til de pålagte Servitutter tilkommer Sælgerne saavel som enhver Ejer til enhver Tid af Parceller udstykket fra Matr, Nr. 14A, 14C og 14 D.”

Samme købekontrakt med nøjagtig samme indhold blev tinglyst igen den 2. maj 1928 i forbindelse med tinglysningen af en kontrakt mellem Helsingør Kommune og grundejere ved Solbakkevej om forsyning af gas og nedgravning af gashovedledning i Solbakkevej. **Der er således tale om samme servitut tinglyst to gange.**

Definition:

En servitut er en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller til at kræve opretholdt en tilstand på denne.

Man sonderer mellem rådighedsservitutter – retten til at udøve en begrænset fysisk rådighed over ejendommen (f.eks. retten til at færdes ad en sti på ejendommen) og tilstandsservitutter – retten til at kræve en bestemt fysisk tilstand opretholdt på ejendommen (f.eks. at der ikke må bygges mere en et hus på ejendommen).

Man sonderer desuden mellem offentligretlige og privatlige servitutter.

Servituten på Solbakkevej er en privatretlig tilstandsservitut.

Privatretlige servitutter er gyldige, når de er stiftet. Hvis den skal kunne gøres gældende mod fremtidige (godtroende) ejere af en ejendom, skal servituten tinglyses og opfylde formkravene i tinglysningslovens § 10.

§ 10. Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke.

Stk. 2. Dokumentet kan være betinget eller knyttet til en tidsfrist, men dets indhold må være endelig fastsat. Skadesløsbreve kan dog udstedes under angivelse af et størsteløb for gælden.

Stk. 3. Pantebreve til realkreditinstitutter, som er godkendt af staten, og pantebreve til pengeinstitutter, hvis pantebrevet udelukkende indgår som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer, kan tinglyses, uanset at størrelsen af rente og lignende ydelser samt lånets fordeling på de enkelte afdrag ikke er endeligt fastsat, såfremt pantebrevet indeholder bestemmelse om, på hvilke betingelser en senere fastsættelse eller regulering heraf skal finde sted. En senere fastsættelse af de nævnte vilkår i overensstemmelse hermed behøver ingen tinglysning.

Stk. 4. Et skøde må, for at kunne tinglyses som adkomst, ikke være knyttet til andre betingelser end købesummens berigtigelse inden for en nærmere angiven frist. Tinglysningspåtegningen på et skøde skal angive, om skødet er betinget eller endeligt, og når købesummen efter et betinget skøde senere af sælgeren erkendes at være berigtiget, skal det ved tinglysningen heraf udtrykkelig i tinglysningspåtegningen tilkendegives, at skødet nu er endeligt.

Stk. 5. Et servituddokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servituten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Perioden kan forlænges ved ny tinglysning. Desuden skal servituttens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servituten.

(Bestemmelsen trådte i kraft 1. april 1927 og omfatter derfor servituten på Solbakkevej)

Servituten på Solbakke vej opfylder lovens krav, idet den anfører en bestemt ejendom – den herskende ejendom (matr.nr. 14 A, 14 C og 14 D, Dageløkke By, Humlebæk) og de(n) tjenende ejendom(me) (= parceller som efterfølgende udstykses fra disse tre matrikler), samt hvilken tilstand de påtaleberettigede kan kræve opretholdt (På Parcellen maa ikke opføres mere end én Beboelsesbygning) og endelig, hvem der er påtaleberettiget samt den geografiske udstrækning (Paataleretten med Hensyn til de pålagte Servitutter tilkommer Sælgerne saavel som enhver Ejer til enhver Tid af Parceller udstykket fra Matr, Nr. 14A, 14C og 14 D).

En privatretlig tilstandsservitut gælder som udgangspunkt uden tidsbegrænsning. Den bortfalder, hvis den:

- a) er tidsbegrænset
- b) i strid med lokalplanen
- c) ved passivitet (hvis den ikke håndhæves) eller har mistet sin betydning.
- d) ved ekspropriation

A)

Servituten på Solbakkevej er ikke tidsbegrænset.

B)

Relevante bestemmelser i planloven:

Planlovens § 18.

§18 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 der meddeles dispensation hertil efter reglerne i §§ 5u, 19 eller 40.

Ifølge forarbejderne til kommuneplanloven bortfalder også eksisterende private tilstandsservitutter **automatisk**, hvis de strider mod en senere lokalplan på en sådan måde, at det er umuligt at opfylde både plan og servitut samtidig.

(§§ 5u, 19 og 40 har ingen relevans)

Planlovens § 15, stk. 2. nr. 21.

§ 15, stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

nr. 21. ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af § 18,

En lokalplan kan ikke generelt fortrænge og erstatte private tilstandsservitutter (§18) – dette kræver en højere grad af præcision.

Derfor er der yderligere hjemmel til at fortrænge udtrykkeligt angive tilstandsservitutter i § 15, stk. 2 nr. 21.

Bestemmelser i lokalplanen om bortfald af tilstandsservitutter skal være begrundet i saglige, planlægningsmæssige hensyn.

Herefter er spørgsmålet, om lokalplanerne for området (og specifikt Solbakkevej) indeholder bestemmelser, som fortrænger servituten af 28. maj 1927.

Byplan Vedtægt for Sletten m.v.- plan nr. 111, Asminderød-Grønholt Kommune, 1950. (Gældende)

Byggebestemmelserne for de almindelige villaområder (side 10) lyder:

- a. ”Paa hver Ejendom maa kun opføres eet Beboelseshus indrettet til højst to Familier foruden mindre Udhuse til Beboernes behov.”

Tillæg nr. 2 til Byplanvedtægt Nr. 3 for Sletten m.v. (§ 3).

”På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning til højst 2 familier. Bebyggelsen må kun opføres i én etage foruden kælder og uudnyttet tagetage. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

Denne bestemmelse (Tillæg nr. 2) ser umiddelbart ud til at være strengere end servitutten af 28. maj 1927, idet beboelsesbygninger kun må opføres i én etage, mens servitutten tillader 2 etager. Men både byggebestemmelserne og tillægget tillader "én bygning på hver ejendom", og dette må forstås således, at der må opføres bygninger også på udstykninger fra de oprindelige parceller.

Dette antages imidlertid at være i strid med servitutten af 28. maj 1927, som alene tillader én bygning på hver parcel udstykket fra matr.nr. 14 A, 14 C og 14 D. Servitutens ordlyd og formål må forstås således, at bygninger opført på yderligere udstykninger fra disse parceller vil være i strid med servitutten.

Kommuneplan 2017 – Fredensborg Kommune (november 2017).

Kommuneplan 2017 ses ikke at indeholde planer om tiltag, der er i modstrid med hverken servitut af 28. maj 1927 eller Byplan Vedtægt for Sletten m.v. eller Tillæg nr. 2 til Byplanvedtægt nr. 3

C)

En privatretlig servitut kan bortfalde som følge af passivitet. Dette forudsætter, at den påtaleberettigede er klar over, at servitutten krænkes, og trods viden herom i længere tid forholder sig passiv.

I forhold til privatretlige servitutter er det de påtaleberettigede grundejerne (**og ikke kommunen**), der skal reagere aktivt. Kommunen har ingen påtaleret i forhold til en gyldig privatretlig tistandsservitut og påser ikke, at de overholdes.

Det beror på servitutens indhold og krænkelsens karakter, hvor lang tid den påtaleberettigede skal forholde sig passiv, for at retten fortabes. I Ugeskrift for Retsvæsen 1992.800 Ø fandtes en servitut om højdebegrænsning på træer i et villakvarter ikke bortfaldet, selv om det lå fast, at træerne i de seneste 15 år havde overskredet højdebegrænsningen.

I 1978 blev parcellen matr.nr 14q, Solbakkevej 9, bebygget med et dobbelthus.

Desuden blev grunden Solbakkevej 3 (matr.14 s) for tre år siden udstykket i to parceller (matr.nr. 14ac) således, at der i dag findes to bygninger på den oprindelige matr.nr.14s.

Begge forhold antages at være i strid med servitut af 28. maj 1927, som alene tillader én bygning på hver parcel udstykket fra matr.nr. 14 A, 14 C og 14 D.

Servitutten må ud fra en ordlydsfortolkning og formålsfortolkning forstås indskrænkende således, at bygninger opført på yderligere udstykninger fra disse parceller vil være i strid med servitutten.

Den omstændighed, at Fredensborg Kommune har godkendt udstykningen på Solbakkevej 3, der således må antages at være mindst 700 m², som byggeloven

kræver, er ikke ensbetydende med, at servitutten er bortfaldet eller fortrængt af kommunens tilladelse, idet kommunen ikke påser, om privatretlige servitutter overholdes, ej heller er kommunen påtaleberettiget i forhold til privatretlige servitutter.

Det er alene grundejerforeningen samt de enkelte grundejere der skal hævde deres ret til at påtale overtrædelser af servitutten – i sidste instans ved domstolene.

Grundejerne har ikke overgivet deres ret (søgsmålskompetence) til grundejerforeningen, jf. grundejerforeningens vedtægter, og kan derfor af egen drift påberåbe sig servitutten.

Spørgsmålet er herefter, om grundejerforeningen på Solbakkevej (og/eller de enkelte ejere af parcellerne udstykket fra stamparcellerne matr.nr. 14 A, 14 C og 14 D) har fortabt deres påtaleret som følge af, at bebyggelsen på Solbakkevej 9 og udstykningen af Solbakkevej 3 i sin tid ikke blev påtalt i medfør af servitutten.

Opførelsen af dobbelthuset fandt sted for 42 år siden, hvilket er så længe siden, at det umiddelbart ikke giver mening at inddrage spørgsmålet om, hvorvidt de påtaleberettigede på daværende tidspunkt var klar over, at servitutten blev krænket (medmindre dette evt. fremgår af grundejerforeningens referater). Men selv da vil der være tale om et enkeltstående tilfælde, som ikke i sig selv kan sidestilles med passivitet og have generel retsvirkning for nuværende grundejere.

De påtaleberettigede har fortsat en legitim interesse i, at servitutten respekteres.

Den omstændighed, at der siden hen er opført to bygninger på matr.nr. 14 s (matr.nr. 14 ac), er ikke ensbetydende med, at servitutten af 28. maj 1927 er bortfaldet hverken ved passivitet eller interessebortfald. Der er tale om et enkeltstående tilfælde i nyere tid, og det kan ikke umiddelbart afvises, at et væsentligt antal grundejere har været og fortsat er uvidende om, at servitutten rent faktisk findes og er gældende, og at kommunal tilladelse til udstykning af en parcel ikke også blåstempler opførelsen af to bygninger på den oprindelige parcel, hvor der ifølge servitutten af 28. maj 1927 kun må opføres én bygning.

Dette må lægges til grund.

D) Ikke relevant.

Carsten Juul

Advokat

Bevarende lokalplan

Anne Marie og Torben Ravn har desuden anmodet mig om at svare på spørgsmålet om, hvorvidt en bevarende lokalplan for Solbakkevej-området vil kunne initieres på beboernes vegne.

En bevarende lokalplan er en lokalplan med et bevaringsmæssigt formål for en række bygninger i et specifikt kvarter/område.

Planlovens § 15, stk.1 lyder:

§ 15. En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse, eksempelvis varetagelse af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening.

Bestemmelsens stk.2. nr. 18, (bevarende lokalplan) handler alene om eksisterende bygninger:

Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

18) **bevaring af eksisterende bebyggelse** således, at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres,

Denne bestemmelse giver kommunen mulighed for at beskytte bygninger, som har et særpræg og derfor er bevaringsværdige (egentlige fredninger ligger i Kulturstyrelsens regi – fredninger er mere indgribende, idet de også handler om bygningerne indeni – en bevarende lokalplan omfatter kun ydre forhold).

Beslutningskompetencen: Staten/kommunalbestyrelsen.

Myndighedskompetencen i kommunen: teknisk forvaltning.

Bevarende lokalplaner sker på kommunens initiativ, men kommunalbestyrelsen lytter til borgerne, der også kan tage initiativet og henlede kommunens opmærksomhed på bygningernes/miljøets bevaringsmæssige karakter og indgå som høringsberettiget part.

Forudsætningen for at denne – formentlig længere proces – sættes i gang er, at bygningerne er bevaringsværdige.

Om de eksisterende bygninger og det eksisterende miljø i Solbakkevej-området har en iboende værdi som national og lokal kulturbærer, som medvirker til at skabe forståelse af identitet og ophav og dermed er bevaringsværdigt beror på et fagligt myndighedsskøn, som ligger uden for dette responsas rammer.

Carsten Juul

Advokat