



# KAN LOKALPLANEN HINDRES AF SERVITUTTER?

Ældre servitutter kan stadig give hovedbrud i forbindelse med ny lokalplanlægning. For selvom planloven giver kommunen visse værktøjer til at ophæve private servitutter, der er uforenelige med en ny lokalplan, er det ikke alle servitutter, der uden videre bortfalder eller kan ophæves.

Mange steder i landet er det stadig ældre servitutter, der sætter rammerne for den fysiske udnyttelse af en ejendom eller et område. Det kan fx være villa-servitutter med kommunen som påtaleberettiget. Eller det kan være en bebyggelsesregulerende servitut, der gælder alle ejendomme i den oprindelige udstykning, og hvor påtaleretten normalt anses for at være gensidig mellem ejendommenes ejere, hvis intet andet fremgår.

Hvis der for et sådant område vedtages en ny lokalplan, har lokalplanen den retsvirkning, jf. planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, automatisk bortfalder. Desuden kan det i lokalplanen udtrykkeligt bestemmes, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, at nærmere bestemte tilstandsservitutter, der strider mod lokalplanens formål, skal bortfalde. Det kunne fx være servitutbestemmelser om mindst grundstørrelser, der er større end de grunde, som lokalplanen tilsigter at give mulighed for.

## ERSTATNINGSFRI REGULERING ELLER EKSPROPRIATION

Ophævelse af tilstandsservitutter ved lokalplan er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, ligesom lokalplanlægning i øvrigt. Grundejere med

påtaleret til en servitut om fx bygningshøjde på en naboejendom må derfor uden erstatning acceptere, at en lokalplan kan fastsætte ændrede regler om bygningshøjden.

Det afhænger dog af en konkret vurdering. Efter omstændighederne kan en lokalplans ophævelse af en privat tilstandsservitut have så indgribende betydning, at det reelt er et ekspropriativt indgreb. I så fald kan servituten ikke blot ophæves ved lokalplan, og en lokalplanbestemmelse herom vil være ugyldig. I stedet skal planlovens regler om ekspropriation i givet fald følges. Hvis der er politisk vilje i kommunen til at gennemføre ekspropriationen, kan servituten herefter ophæves mod erstatning.

## RÅDIGHEDSSERVITUTTER

I modsætning til tilstandsservitutter, bortfalder private rådighedsservitutter ikke som følge af en lokalplan, hverken efter planlovens § 15, stk. 2, eller § 18. Hvis en rådighedsservitut derfor er til hinder for realisering af en lokalplan, må kommunen enten forsøge at opnå en aftale med de påtaleberettigede om servituttens afløsning eller gennemføre ekspropriation, jf. også ovenfor.

I nogle tilfælde er det vanskeligt at afgøre, om der er tale om en tilstands-

servitut eller en rådighedsservitut. Et eksempel var en servitut fra 1907, som tillagde ejer af den oprindelige ejendom (senere grundejerforeningen) påtaleret med hensyn til godkendelse af bygnings-tegninger til ny bebyggelse af de udstykkede parceller. Som servituten var formuleret, var det formentlig en rådighedsservitut.

Kommunen ønskede servituten afløst af lokalplanbestemmelser, der regulerede bebyggelsens omfang og udseende. Grundejerforeningen var principielt enig i det foreslåede indhold. I den situation kunne en løsning derfor være, at grundejerforeningen og kommunen indgik aftale om, at servituten kunne aflyses, betinget af lokalplanens endelige og uændrede vedtagelse vedrørende de bebyggelsesregulerende bestemmelser ■



Poul Hvilsted  
Partner, advokat  
phv@horten.dk



Anne Sophie K. Vilsbøll  
Partner, advokat  
akv@horten.dk