

KFE 99.275B

Naturklagenævnets afgørelse af 30. juni 1999

Servitutophævelse - lokalplaners indhold

Resume

En kommune vedtog en lokalplan for et stadionområde, der var overdraget til kommunen ved arveudlægsskøde. Af arveudlægsskødet, der var tinglyst servitutstiftende fremgik, at kommunen ikke må bortleje ejendommen, som skal benyttes til offentlige formål. Lokalplanen angav som et formål at sikre, at stadionanlæggets lokaler kan benyttes af idrætsklubber til brug for klubbernes administration, mødeaktiviteter, service m.m. Lokalplanen indeholdt derfor en bestemmelse om ophævelse af den nævnte servitut. Efter påklage af omboende statueret, at forbud mod udleje ikke kan anses for at være en planlægningsrelevant servitutbestemmelse, tilstandsservitut, der kan ophæves med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16. [1 2](#)

AFGØRELSE AF 30. JUNI 1999

Aalborg Byråd har den 8. februar 1999 i medfør af planlovens § 27 endeligt vedtaget lokalplan 09-039, Aalborg Stadion m.m., Vestbyen. Omboende har påklaget vedtagelsen af lokalplanen til Naturklagenævnet.

Lokalplanområdet omfatter den oprindelige »Haraldslund«-ejendom samt et mindre villaområde nærmest Annebergvej. Det afgrænses af Kastetvej mod nord, af ejendommene langs Schleppegrellsgade mod øst, af Harald Jensens Vej og Annebergvej mod syd og af ejendommene langs Ny Kastetvej mod vest.

Lokalplanens formål er ifølge punkt 1 navnlig »at sikre, at stadionområdet inden for den oprindelige »Haraldslund«-ejendom kan anvendes til fritidsformål og rekreative formål, således at de nuværende funktioner som stadion, sportshaller, svømmehal, tennisanlæg og rekreativt område kan bibeholdes«. Det er endvidere et formål i planen »at sikre rammerne for ombygning og renovering af stadion med henblik på forbedring af tilskuerforholdene med tribuneoverdækninger og opholds- og servicearealer og at sikre, at en del af stadionanlæggets lokaler, servicearealer m.m. kan benyttes af idrætsklubber til brug for klubbernes administration, mødeaktivitet, service m.m.«

Lokalplanen indeholder en bestemmelse i punkt 12 om, at en servitut tinglyst den 14. februar 1916 på ejendommen "Haraldslund", oprindeligt matr.nr. 3i og 3k, Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder om forbud

mod at Aalborg Kommune bortlejer ejendommen og at ejendommen skal benyttes i offentligt øjemed, bortfalder ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Bestemmelsen blev lyst på ejendommen i forbindelse med, at ejendommen blev overdraget til Aalborg Kommune ved arveudlægsskøde. Det fremgår af det tinglyste arveudlægsskøde, at Aalborg Kommune ikke må bortleje ejendommen, og at denne skal benyttes i offentligt øjemed.

I lokalplanens redegørelsesdel anføres det, at servitutten hidtil har været en hindring for, at Aalborg Kommune kunne udleje lokaler m.m. inden for stadionområdet til eksempelvis de idrætsklubber, der benytter området. I forbindelse med den planlagte ombygning og reovering af stadion ønskes der skabt mulighed for, at en del af stadionanlæggets lokaler, servicearealer m.m. kan benyttes af idrætsklubber, der benytter stadion. Det anføres videre i redegørelsen, at klubberne har behov for sådanne lokaler til kontorer, mødelokaler og serviceområder for medlemmer og gæster. For at muliggøre dette bestemmes det i lokalplanen, at den omtalte servitut skal bortfalde med lokalplanens endelige vedtagelse.

Klagerne har i overensstemmelse med deres indsigelse mod lokalplanforslaget henvist til, at de vilkår, der er lyst servitutstiftende på ejendommen, både omfatter et forbud mod bortleje, og en bestemmelse om, at arealet skal anvendes i offentligt øjemed. Klagerne finder ikke, at en lokalplan lovligt kan ophæve servitutens bestemmelse om forbud mod bortleje af arealer. Denne opfattelse begrundes dels med, at en sådan bestemmelse ikke er en tilstandsservitut og dels med, at kommunens manglende beføjelse til at fastsætte bestemmelser om eje- og brugsforhold i lokalplaner også må betyde, at kommunen ikke gennem lokalplanlægningen kan ophæve en servitutbestemmelse om bortleje.

Aalborg Kommune har i en udtalelse af 5. maj 1999 i anledning af klagen bl.a. anført, at det med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, i lokalplanen er bestemt, at den omhandlede servitut om forbud mod at Aalborg Kommune udlejer ejendommen, og at ejendommen skal benyttes i offentligt øjemed, bortfalder med vedtagelsen af lokalplanen.

I sin udtalelse har kommunen bl.a. anført følgende: "Aalborg Kommune ønsker at fastholde lokalplanens bestemmelse om servitusbortfaldet, der som anført findes hjemlet i ovennævnte bestemmelse. Det fastholdes samtidig, at den omhandlede servitut er en tilstandsservitut. Der henvises herom til den gængse definition herpå, hvorefter en tilstandsservitut er en ret, der giver servituthaveren beføjelser til at fordre opretholdt en given tilstand på den tjenende ejendom, eller som forbyder ejeren at udøve en ejers almindelige rådighed over ejendommen i visse henseender. (Knud Illum: Dansk Tingsret, 3. udgave, s. 518). Såvel den i testamentet indeholdte bestemmelse om, at ejendommen skal benyttes i offentligt øjemed, og bestemmelsen om, at ejendommen ikke må bortlejes, er helt præcist dækket af definitionerne."

Kommunen henviser endvidere til en vejledende udtalelse fra Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen af 23. oktober 1998. Aalborg Kommune har ved brev af 10. juni 1998 forespurgt Landsplanafdelingen, om der i en lokalplan for Aalborg Stadion kan optages en bestemmelse om, at servitutten bortfalder. I den vejledende udtalelse af 23. oktober 1998 anføres bl.a., at den omhandlede

forpligtelse angår anvendelsen af ejendommen (til offentligt formål), og at den for så vidt har virkning som en tilstandsservitut. Det er sammenfattende Landsplanafdelingens vurdering, at kommunens spørgsmål kan besvares bekræftende.

Det fremgår af sagen, at Aalborg Kommune ved to lejligheder, i 1991 og 1996, har ansøgt Justitsministeriet om tilladelse efter arvelovens § 69, stk.1, til at fravige testamentets vilkår om, at ejendommen skal benyttes i offentligt øjemed og navnlig ikke må bortlejes. Baggrunden for kommunens ansøgning i 1991 var et ønske om at bortforpagte et motionscenter. I 1996 lå et ønske om at opføre en tilbygning til brug for AAB A/S's administration til grund for ansøgningen.

Efter arvelovens § 69, stk.1, kan Justitsministeriet, når hensynet til arvingens tarv taler derfor - navnlig hvis forholdene har ændret sig - tillade sådanne afvigelser fra et testamente, hvori testator har pålagt en arving en bestemt anvendelse af arven eller indskrænkninger i rådigheden over denne, som ikke væsentligt fraviger testationens formål og karakter. Justitsministeriet har ved afgørelser af 31. marts 1992 og 13. december 1996 meddelt, at ministeriet ikke har fundet grundlag for at tillade det ansøgte.

AFGØRELSE

Naturklagenævnets formand har på nævnets vegne, jf. planlovens § 58, stk. 2, truffet følgende afgørelse.

Naturklagenævnet kan i medfør af planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, alene behandle klager over retlige spørgsmål. Det er et retligt spørgsmål, om Aalborg Kommune har haft hjemmel til at vedtage den omhandlede lokalplan, herunder bestemmelsen om ophævelse af forbudet mod udleje.

Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Det er et formål i lokalplanen at sikre, at en del af stadionanlæggets lokaler og servicearealer kan benyttes af idrætsklubber. Af redegørelsesdelen fremgår det, at arealerne forudsættes stillet til rådighed ved udlejning. En udlejning, som forudset i lokalplanen, vil således ikke kunne gennemføres uden ophævelse af bestemmelsen.

Spørgsmålet er, om den testamentariske bestemmelse vedrørende »Haraldslund« - hvorefter ejendommen skal benyttes i offentligt øjemed og ikke må bortlejes - er en tilstandsservitut, der kan ophæves i medfør af bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Bestemmelsen, hvorefter ejendommen skal anvendes i offentligt øjemed, er en tilstandsservitut. Henset til kravet om formålsuforenelighed i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, må det anses for tvivlsomt, om denne servitutbestemmelse kan ophæves efter bestemmelsen. Naturklagenævnet har imidlertid ikke fundet anledning til at tage selvstændigt stilling til dette spørgsmål, der heller ikke er gjort gældende som et klagepunkt.

Bestemmelsen om forbud mod udleje omfatter efter ordlyden enhver form for udleje af ejendommen. Ejendommens anvendelse i offentligt øjemed er ikke i sig selv til hinder for udleje og forudsætter heller ikke offentligt eje. I mangel af holdepunkter for at nå til et andet resultat må det følge heraf, at forbudet mod udleje har et selvstændigt indhold ved siden af bestemmelsen om, at ejendommen skal anvendes i offentligt øjemed. Denne forståelse findes også at være i overensstemmelse med det, Justitsministeriet har udtalt i afgørelserne fra 1991 og 1996. Forbudet mod udleje må således vurderes for sig i relation til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Det fremgår af bemærkningerne til kommuneplanlovens § 18, stk. 1. nr. 16 (nu planlovens § 15, stk. 2, nr. 16), at efter den hidtidig gældende lovgivning bevirkede en byplanvedtægt og en bygningsvedtægt, at private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfaldt sammen med vedtægtens ikrafttræden, hvis de var uforenelige med vedtægtens bestemmelser. Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at det kunne være vanskeligt at afgøre, om en privat servitut var uforenelig med den offentligretlige vedtægt eller plan og derfor bortfaldt, og at man i praksis havde været tilbageholdende med at statuere uforenelighed uden for oplagte tilfælde, selv om servituten var i strid med byplanvedtægtens formål eller hensigt. Bestemmelsen tilsigtede på den baggrund at give kommunalbestyrelserne udtrykkelig hjemmel til under udarbejdelsen af en lokalplan at tage stilling til, om en inden for planens område gældende servitut burde ophæves. Ændringen var begrænset til at omfatte tilstandsservitutter, således at rådigheds- og tilegnelsesservitutter fortsat kun kan bringes til ophør ved ekspropriation.

Planloven anvender begrebet tilstandsservitut i overensstemmelse med sædvanlig begrebsbestemmelse i juridisk teori og praksis. ("Kommuneplanloven", 3. udgave, kommenteret af Bendt Andersen og Ole Christiansen, s. 405).

En tilstandsservitut defineres herefter som en ret, der giver servituthaveren beføjelse til at fordre opretholdt en given tilstand på den tjenende ejendom, eller som forbyder ejeren at udøve en ejers almindelige rådighed over ejendommen i visse henseender.

Det er imidlertid ikke enhver begrænsning i den almindelige ejerråden, der kan karakteriseres som en tilstandsservitut. I planlovssammenhæng er det navnlig væsentligt, at der skal være tale om en planlægningsmæssigt relevant begrænsning.

Det er således kun bestemmelser om spørgsmål, der kan reguleres i en lokalplan, der som tilstandsservitutter omfattes af ophørsbestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16. Se hertil Lennart Lyngge Andersen i "Servitutter og lokalplaner" side 114, hvor det udtrykkeligt anføres, at servitutter om spørgsmål, der ikke kan reguleres i en lokalplan ikke kan bringes til ophævelse efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

En tilsvarende afgrænsning skal foretages ved nye servitutter, der jf. planlovens § 42 (§ 36 i den tidligere kommuneplanlov) ved stiftelse kræver kommunalbestyrelsens samtykke for at blive gyldige. Servitutter, der ikke har en klar sammenhæng med den fysiske planlægning, falder uden for denne bestemmelse. Det vil typisk dreje sig om regulering af spørgsmål af økonomisk-retlig karakter, f.eks.

pantsætningsforbud, forkøbsrettigheder og fordeling af vedligeholdelsesomkostninger på fælles forsyningsledning o.l.

Uden for planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 falder således bestemmelser med ovennævnte indhold af økonomisk-retlig karakter. Se i denne forbindelse også »Kommuneplanloven«, 3. udgave, kommenteret af Bendt Andersen og Ole Christiansen, side 407, der tilsyneladende helt udelukker, at der ved udlejningsforbud - i lighed med hvad der gælder for retsforhold som eksempelvis pantsætningsforbud og tilbagekøbs- og hjemfaldsret - kan være tale om servitutforhold.

Forbud mod udleje angår ikke forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, og forbudet mod udleje, der i denne sag er tinglyst på ejendommen »Haraldslund«, kan herefter ikke anses for at være en sådan planlægningsmæssig relevant servitutbestemmelse - tilstandsservitut - der vil kunne ophæves med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Der har på denne baggrund ikke været hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 til at vedtage punkt 12 i lokalplan 09-039, for så vidt denne bestemmelse ophæver forbudet mod at Aalborg Kommune bortlejer ejendommen. Denne del af lokalplanen ophæves derfor som værende ugyldig.

Afgørelsen indebærer, at den testamentariske bestemmelse om forbud mod udleje af ejendommen stadig står ved magt. Afvigelse fra testamentet kan tillades af Justitsministeriet inden for rammerne af arvelovens § 69.

NOTER:

1. Der tages således ikke direkte stilling til, hvorvidt forbudet mod udleje i det hele taget kan anses som en servitut. Lokalplanens manglende evne til at regulere udlejning medførte imidlertid, at bestemmelsen ikke kunne ophæves ved en lokalplan.
2. Se også [KFE 1993.216](#) med noter.