

Servitutter - A:

Generelt:

Brugsrettigheder:

- Den fysiske og almindelige råden overføres til den berettigede

Rådighedsservitutter:

- En begrænsning over den almindelige råden over ejendommen

Tilstandsservitutter:

- Berettigede, kan kræve en vis tilstand opretholdt

Ophævelse af tilstandsservitutter (s. 163)

- UP: Erstatningsfri ophævelse, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 20
 - o U1: Så byrdefuld at ophævelsen skal ske ved ekspropriation
-

Privatretlige servitutter:

Stiftelsestyper:

- Stiftelse gennem aftale
- Enhedsgrundsætningen
- Stiftelse gennem hævd (*der kan dog ikke vindes hævd gennem en tilstandsservitut*)
 - o Da hævd kræver, at der foreligger en retsstridig råden over ejendommen

Formkrav i forbindelse med tinglysning af servitut: (s. 169)

- Tjenende ejendom / påtaleberettiget / hvilken rådighed / bestemt og afgrænset / geografisk afgrænset
 - o Tinglysning § 10, stk. 1 og 5

Fortolkning af privatretlige servitutter:

- Formålet / ikke unødige byrder / påtaleberettigede ingen pligt til at påtale / klarhed – indgribende karakter accepteret / passivitet kan være retsfortabende
 - o Kommunen er påtaleberettiget – heller ingen pligt til påtale

Overtrædelse af servitutter:

- UP: Overtrædelse bringes til ophør
 - o U1: Kompensation (*god tro og værdispild*)

Ophør af privatretlige servitutter:

- Tidsbegrænset / passivitet (frihedshævd) / konfusion / mistet retliginteresse / ekspropriation
 - o Bortfald efter PL § 18 el. PL § 15, stk. nr. 20 – kun tilstandsservitutter – ingen handlepligt
-

Kommunalbestyrelsens håndhævelse af privatretlige servitutter

- Påtaleret, selvom de ikke er indsat som påtaleberettiget – PL § 43 – dog ingen pligt
 - Betingelser:
 - o Tinglyst deklaration / reguleres gennem planloven / planmæssigt / forvaltningsloven / ikke foreligge passivitet
-

Privatretlige servitutter, der kræver kommunes samtykke (s. 170)

Kommunen skal give samtykke til servituten:

- Planlovens § 42: Kræver forudgående samtykke, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.
 - o Gælder for stiftelse og ændringer af servituten

Hvilke servitutter kræver samtykke:

- UP: Kun private servitutter kræver samtykke – planloven § 44
 - o U1: Ikke krav om samtykke: servitutter stiftet ved hævd / offentlige servitutter

Byggeloven (incl. introduktion til offentlig regulering af den faste ejendom) - C

Introduktion:

Den offentlige regulering:

- Regulering af *fysiske ændringer* som byggeri eller *ændret anvendelse* af den faste ejendom
- **UP:** Reguleringen erstatningsfri / gribes i den fremtidige anvendelse
 - o U2: *hidtidige anvendelse*

Fredninger:

- Erstatning naturbeskyttelsesloven § 39.
- Internationale fredninger / hidtidige anvendelse / erstatning nbl § 19g
- Fremadrettede rådighedsbegrænsninger - erstatning
- Overtagelsespligt PL § 48 og 49

Umiddelbare og middelbare rådighedsindskrænkninger:

Umiddelbare rådighedsbegrænsninger:

- Følger begrænsningen *direkte af loven* er den umiddelbar, selvom der først skal laves en tilladelse eller dispensation
 - o Loven kan både forbyde, eller påbyde visse handlinger / f.eks. en byggetilladelse

Middelbare rådighedsbegrænsninger

- Begrænsningen indtræder først, når myndigheden har truffet en afgørelse – følger ikke direkte af loven

Tinglysning af offentligretlige rådighedsbegrænsninger:

- Tinglysning af offentligretlige rådighedsbegrænsninger er ikke en gyldighedsbetingelse

Planlægning:

Fremtidige anvendelse – gælder ikke for den hidtidige anvendelse

Kommuneplanen:

- *Kommuneplanen* fastsætter de overordnede rammer for den fremtidige anvendelse
 - o Forpligter ikke borgere – alene myndighederne PL § 12

Lokalplanen:

- *Lokalplanen:* Snæver planlægning – ned til den enkelte faste ejendom
 - o Denne er *bindende* for borgerne og myndighederne, jf. planloven § 18
 - o Lokalplanen berettiger ikke borgerne - i modsætning til landzonetilladelser. Kommunen kan nedlægge forbud efter PL § 14

Retsvirkninger for kommune- og lokalplaner:

- Ikke retsvirkning for ejendommens hidtidige lovlige anvendelse
- Den direkte retsvirkning af planer / når der træffes konkrete afgørelser
 - o Vedtagelse af planer efter planloven er omfattet af lovens §§ 23 a- 33 om forudgående offentlige høring

Retskilder:

Retskildehierarkiet:

Lovkartoteket er meget omfattende inden for dette område

- **Planloven:** overordnet regulering af arealanvendelsen / generelle og fremtidige ændringer
- **Byggeloven:** nødvendige tilladelser af anden lovgivning / først her dispensation og tilladelse
- **Specielle rådighedsbegrænsninger:** f.eks.: Fredning efter NBL § 3

Planloven, del 2, (landsplanlægning, kommuneplanlægning, lokalplaner) – E:

Planlægning og rammestyning

- Kommuneplanlægning må ikke stride mod landsplanlægningen
 - o Lokalområder, laves der lokalplanlægning – nærmere regler i kap. 5
 - PL § 13, stk. 1, en lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen eller landsplanlægningen

Landsplanlægning:

Landsplanlægning:

- UP: Underordnede planer, må ikke stride mod de overordnede planer
 - o I princippet vil der kunne erklæres ugyldighed, hvis dette ikke overholdes
 - Der kan nedlægges veto efter PL § 28 og 29 (*ministeren har pligt til at nedsætte veto, hvis kommuneplanlægningen er i modstrid med overordnede interesser*)

Kommuneplaner:

Retsvirkning af kommuneplan:

- For borgerne
 - o Er ikke direkte bindende, jf. PL § 12, stk. 1.
 - o Kommunen kan meddele tilladelse der er i strid med planen
- *Indirekte virkning* for borgerne, jf. PL § 13, stk. 1
 - o I modstrid med rækkefølgebestemmelser, jf. PL § 12, stk. 2 (*medmindre området er omfattet af en lokalplan, som er vedtaget inden vedtagelsen af kommuneplanen*)
 - Kan ikke modsætte sig nedrivning af bygninger efter §§ 12, stk. 2 og 3

Fremgangsmåde ved vedtagelse og ændringer af kommuneplan:

- Planen skal dække en periode på 12 år
 - o Ny strategi for planen hvert fjerde år, jf. § 23 a
- Ændring ved behov

Offentlig høring:

- Kommunalbestyrelsen skal vedtage et forslag, dette forslag skal i offentlig høring i 8 uger, inden vedtagelse

Lokalplaner:

Lokalplaner:

- Umiddelbart bindende for ejerne af de berørte ejendomme
 - o Kan være begrænset til en matrikel
 - Eller et emne der gør sig gældende for hele kommunen
 - o Formål og redegørelse / PL § 15, stk. 1 og PL § 16

Hvad kan reguleres ved lokalplanen:

- Hjemmel § 15 / udtømmende / planlægningsmæssig begrundelse / specialitetsprincippet
 - o Må ikke stride mod kommuneplanen, jf. § 13, stk. 1.
 - Kommunernes rækkefølgebestemmelser er bindende ved lokalplanlægningen
 - Proportionalitetsprincippet
- *Ingen handlepligt* efter den ny vedtagne lokalplan
 - o U1: PL § 15, stk. 2, nr. 12

Ekspropriativ karakter:

Lokalplanen kan have karakter af ekspropriation

- §§ 48 og 49: Regler om kommunal overtagelsespligt – hvis udlægningen sker til *offentlige formål*

Klitfredede arealer:

- Der er tale om en erstatningsfri regulering, jf. § 8, stk. 2
 - o Fredningen skal være registeret og noteret i tingbogen, jf. § 8, stk. 3
- Undtagelserne svarer til dem der gælder for strandbeskyttelseslinjen
 - o U: Ministeren kan dispensere for § 8, stk. 1, jf. § 65b, stk. 1.
 - Ministeren kan nedlægge påbud efter § 11 (dette skal være tilstrækkeligt bestemte, før det kan håndhæves)
 - o U2: handlinger der ikke kræver dispensation, jf. § 8 a
- Konflikt mellem kystbeskyttelsesloven og klitfredning, jf. § 11
 - o Der skal ske dispensation fra § 8, før der kan ske *kystfredning*

Å- og søbeskyttelseslinje og skovbeskyttelseslinje:

Åer og søer:

- De faktisk forhold, der afgør linjen:
 - o § 16, stk. 1.: Beskytter ikke enhver form for å eller sø, denne skal have en vis dybde (ca. 2 m)
- Dispensation:
 - o Kommunalbestyrelsen kan give dispensation efter § 65, stk. 1
 - Der foreligger en mere lempelig dispensationsadgang
- Registreres ikke i matriklen eller tingboge

Skove:

- Byggelinje på 300m fra skove:
 - o Gælder ikke, hvis der er givet tilladelse efter planloven § 35, jf. NBL § 17, stk. 2
- *Krav til størrelsen* før denne er omfattet af § 17, stk. 1.:
 - o Private: Hvis der er 20 HA sammenhængende skov
 - Offentlige: Uanset størrelsen
- Registreres ikke i matriklen eller tingboge

Naturbeskyttelsesloven, del 2, (biotopbeskyttelse - § 3-områder) – F

Biotopbeskyttelse - § 3-områder:

Generel beskyttelse:

- Erstatningsfri / der må ikke foretages *ændringer*
- Griber kun ind i den *fremtidige anvendelse*
- Ikke et krav om handlepligt / kun forbud mod aktive foranstaltninger
 - o *Griber alene ind i den fremtidige anvendelse*
- Midlertidige tilstandsændringer er ikke omfattet

Ingen registrering af fredningen eller underretning:

- Ingen registreringen af fredningen: § 3-fredninger skal ikke registreres i matriklen eller på den faste ejendom
 - o UP: Kommunen skal ikke underrette ejeren af beskyttelsen
 - U: Anmodning fra ejeren – skal oplyse – 4 uger efter bortfalder krav om dispensation – hvis ikke åbenbart omfattet af § 3
 - Lokaliteten kan ”vokse ind” og ”vokse ud” af beskyttelsen