

Vestre Landsrets 7. afdeling holdt den 11. februar 2020 kl. 10.30 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommerne Karen Foldager, Jens Hartig Danielsen og Cecilie Kabel Revsbech (kst.).

V.L. B-0287-19, V.L. B-0288-19, V.L. B-0289-19,  
V.L. B-0290-19, V.L. B-0291-19, V.L. B-0292-19,  
V.L. B-0333-19, V.L. B-0334-19, V.L. B-0335-19

K/S H

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- brev af 25. november 2019 fra Tinglysningsretten
- supplerende processkrift af 28. november 2019 fra advokat Henriette Soja.

Tinglysningsretten har den 16. maj, 21. maj, 4. juli og 10. juli 2019 afvist at aflyse servitutter tinglyst med dato/lb.nr. ..., ..., ..., ..., ..., ... og pantstiftende servitutter tinglyst med dato/lb.nr. ..., ... og ... på ejendommene matr.nr. ..., ... og ..., alle ... by, .....

K/S H har kæret afgørelserne med endelig påstand om, at Tinglysningsretten tilpligtes at aflyse de ovenfor nævnte servitutter. Til støtte for påstanden har K/S H navnlig anført:

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ... og ... – medlemskab af Grundejerforeningen S.*

Servituten fra 1959 er uforenelig med lokalplan 335 og skal dermed aflyses efter planlovens § 18. K/S H har herved henvist til Hvidovre Kommunes bemærkninger i brev af 6. november 2019 om, at Grundejerforeningen S ikke kan løse de opgaver, som er fastsat i lokalplanens punkt 11.1, dels fordi man ikke kan pålægge foreningens medlemmer udgifterne til løsning af de nævnte opgaver inden for området dækket af lokalplan 335,

dels fordi grundejerforeningen er i dvale. Subsidiært har K/S H anført, at servituten skal anses som ophørt som følge af interessebortfald, idet grundejerforeningen de facto er nedlagt. Mere subsidiært har K/S H anført, at forpligtelsen til at være medlem af Grundejerforeningen S ikke udgør en servitut. Da grundejerforeningen de facto er nedlagt, kan forpligtelsen herefter uden videre slettes som en byrde på ejendommen. Endelig har K/S H anført, at det ikke har været muligt at verificere tilstedeværelsen af eller komme i kontakt med medlemmer af foreningen, en bestyrelse eller en formand, hvorfor der ikke har kunnet fremskaffes yderligere dokumentation for, at foreningen ikke længere eksisterer.

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ..., ... og ... – bebyggelse, anvendelse og udstykning.*

Der er enighed om, at der er tale om en tilstandsservitut. Servituten fra 1924 er direkte uforenelig med lokalplan 335 og skal derfor aflyses efter planlovens § 18. Det forhold, at det i visse dele af den juridiske litteratur anføres, at planlovens § 18 har et snævert anvendelsesområde, indebærer ikke automatisk, at bestemmelsen ikke kan finde anvendelse i den konkrete sag, idet det afgørende er, om lokalplan 335 og servituten fra 1924 regulerer overlappende, idet lokalplanen i bekræftende fald gælder forud for servituten. Endvidere har K/S H anført, at indholdet af en servitut kan bortfalde partielt efter planlovens § 18. Servituten fra 1924 er klart uforenelig med lokalplan 335, da indholdet af servituten umuliggør opfyldelse af lokalplanen, som har til formål at fastlægge ”en udstykningsplan og en bebyggelsesplan, som muliggør opførelse af et etageareal på ca. 110 m<sup>2</sup> på hver af de 14 udstykkede parceller til rækkehusbebyggelse”. Endelig har K/S H henvist til, at Hvidovre Kommune i brev af 6. november 2019 har anført, at servituten – som er en købekontrakt, der i afsnit 6 indeholder bestemmelser om hegn, bebyggelsens omfang, anvendelse af ubebyggede arealer, vejadgang og udstykning – er aldeles uforenelig med lokalplanen og derfor fortrænges af denne i medfør af planlovens § 18.

*Vedrørende pantstiftende servitutter tinglyst 25. november 1924 med dato/lb.nr. ..., ... og ...*

De pantstiftende servitutters ordlyd er enslydende, men de er lyst med forskellige lb.nr. (et lb.nr. for hvert matr.nr.) og knytter sig til servitutterne tinglyst med dato/lb.nr. ..., ... og ....

De pantstiftende servitutter skal aflyses, idet der ikke er et pantebrev, der kan konverteres til digitalt dokument, da der er tale om en servitut lyst pantstiftende for 0 kr. Desuden er det ikke muligt at indhente underskrift fra Grundejerforeningen S, da den er i dvale og uden bestyrelse og formand.

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ... – bebyggelsens omfang og udformning.*

Der er enighed om, at der er tale om en tilstandsservitut. I servituten fra 1962 forpligter den tidligere ejer sig til ikke at udvide det bebyggede areal på ejendommene, ligesom han forpligter sig til at sørge for, at de anlagte forhaver på ejendommene vedligeholdes, og at bebyggelsen set fra ... så vidt muligt bibeholdes med neutral villamæssig karakter. Herved er servituten direkte uforenelig med lokalplan 335 og skal derfor aflyses efter planlovens § 18. Som anført af Hvidovre Kommune i brev af 6. november 2019 er bebyggelsen i dag nedrevet, og grunden fremstår ubebygget, hvorfor indholdet af servituten er meningsløst og ophørt som følge af interessebortfald. Endvidere har K/S H anført, at servituten umuliggør, at der kan opføres rækkehusbebyggelse med 14 boliger i 1½ etage. Det forhold, at opførelsen af rækkehusene ikke er fastsat som en udtrykkelig pligt, kan ikke begrunde, at planlovens § 18 ikke finder anvendelse. Det afgørende er, at lokalplan 335 og servituten lyst i 1962 regulerer overlappende, og at servituten er direkte til hinder for opfyldelse af lokalplanens §§ 5.1-5.7 og 6.1.

Tinglysningsretten har påstået afgørelserne stadfæstet. Til støtte herfor har Tinglysningsretten navnlig anført:

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ... og ... – medlemskab af Grundejerforeningen S.*

Tinglysningsretten har alene truffet afgørelse med baggrund i, at der ikke er tale om en tilstandsservitut, og at grundejerforeningen har eksisteret. Tinglysningsretten har ikke taget stilling til, om servituten kan slettes på andet grundlag, f.eks. med yderligere dokumentation for, at foreningen ikke længere eksisterer. Endvidere har Tinglysningsretten anført, at planlovens § 18 alene hjemler adgang til, at kommunen kan træffe afgørelse om aflysning af tilstandsservitutter, og i hvert fald ikke en grundejerforeningsservitut, hvor grundejerforeningen har været en realitet, og hvor medlemmerne kan træffe afgørelse om fortsættelse eller ophør.

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ..., ... og ... – bebyggelse, anvendelse og udstykning.*

Tinglysningsretten har anført, at det i litteraturen er angivet, at automatisk bortfald af en tilstandsservitut i medfør af planlovens § 18 kræver en meget klar indholdsuforenelighed, og at bestemmelsen efter retspraksis har et snævert anvendelsesområde. Endvidere kan en lokalplan ikke påbyde en handlepligt, men retter sig alene mod fremtidige dispositioner. Efter planlovens § 18 kan kommunen alene træffe beslutning om afløsning af servitutter, der er uforenelige med lokalplanen på den måde, at det er umuligt at opfylde begge samtidig. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 giver derimod kommunen langt større mulighed for at ophæve/afløse servitutter, der ikke blot er uforenelige med lokalplanen, men strider mod dennes formål.

*Vedrørende pantstiftende servitutter tinglyst 25. november 1924 med dato/lb.nr. ..., ... og ....*

Tinglysningsretten har ikke taget stilling til sletning af den pantstiftende tinglysning, allerede fordi servituten ikke er slettet.

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ... – bebyggelsens omfang og udformning.*

Tinglysningsretten har henvist til det, som er anført vedrørende servituten fra 1924. Desuden har Tinglysningsretten anført, at lokalplanen ikke pålægger ejer en pligt til at udvide det bebyggede areal, og at det ikke er umuligt at opfylde plan og servitut samtidig. Tinglysningsretten har alene taget stilling til, om servituten kan slettes med baggrund i kommunens afgørelse efter planlovens § 18, og har ikke fundet, at samtlige dele af servituten er så klart uforenelige med hver enkelt del af lokalplanen, at servituten kan slettes med denne hjemmel.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ... og ... – medlemskab af Grundejerforeningen S.*

Landsretten tiltræder af de grunde, som Tinglysningensretten har anført, at Tinglysningensretten har afvist at aflyse servitutten. Tinglysningensrettens afgørelse stadfæstes derfor.

*Vedrørende servitut tinglyst med dato/lb.nr. ..., ... og ... – bebyggelse, anvendelse og udstykning samt servitut tinglyst med dato/lb.nr. ... – bebyggelsens omfang og udformning.*

Lokalplan 335 pålægger ikke en handlepligt, men muliggør opførelse af et etageareal på ca. 110 m<sup>2</sup> på hver af de 14 udstykkede parceller til rækkehusbebyggelse. Servitutterne fra 1924 og 1962, som regulerer henholdsvis bebyggelse, anvendelse og udstykning samt bebyggelsens omfang og udformning, strider herved ikke mod lokalplanen på en sådan måde, at det er umuligt at opfylde både plan og servitut samtidig. På den baggrund tiltrædes det, at Tinglysningensretten har afvist at aflyse servitutterne. Tinglysningensrettens afgørelse stadfæstes derfor.

*Vedrørende pantstiftende servitutter tinglyst 25. november 1924 med dato/lb.nr. ..., ... og ....*

Da servitutten fra 1924 ikke er slettet, tages K/S Hvidovres påstand om afløsning af de pantstiftende servitutter, som knytter sig til servitutten fra 1924, ikke til følge.

T h i b e s t e m m e s:

Tinglysningensrettens afgørelser stadfæstes.

Sagerne sluttet.

Karen Foldager

/ Jonna Bregendahl

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,  
Viborg den 11. februar 2020

Jonna Bregendahl  
retssekretær