Håndtering af servitutter i forbindelse med ejendomsudvikling

- eksemplificeret ved case vedr. Mørdrupvej 15-19 i Espergærde

Afgangsspeciale på landinspektørstudiets 10. semester

Mikkel Viktor Jørgensen

Aalborg Universitet København

April 2018

Øverste foto: kortlink.dk/helsingordagblad/tqgr
Nederste foto: kortlink.dk/hplus/tqgs

AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

Afgangsspeciale

på

Land Management, Landinspektørvidenskab

Håndtering af servitutter i forbindelse med ejendomsudvikling

- eksemplificeret ved case vedr. Mørdrupvej 15-19 i Espergærde

Antal sider: 64 sider
Antal ord: 23.521 ord
Antal bilag: 15 bilag (77 sider)

Afsluttet og afleveret d. 23. april 2018

Vejleder: Karin Haldrup

Mikkel Viktor Jørgensen

Resumé

Dette afgangsspeciale omhandler vigtigheden af at undersøge og klarlægge indholdet af servitutter, i forbindelse med projekt- og ejendomsudvikling af fast ejendom.

Finanskrisen er overstået og den danske økonomi oplever et solidt opsving, der får investorernes penge til at brænde i lommerne på dem, når de ser en god forretning hvor de kan gøre en god fortjeneste. Under finanskrisen var udviklingen af fast ejendom et af de områder, hvor investorerne var nød til at holde igen, da forbrugerne ikke kunne få lov til at låne til køb af bolig. Udviklingen har vendt, hvorfor det skyder op med nye boliger rundt omkring i det danske land.

Ved projekteringen af ny bebyggelse er det især vigtigt at være bekendt med offentligretlige for såvel som privatretlige bindinger der kan risikere at være på en ejendom. Mens de offentligretlige bindinger, som eksempelvis lokal- og kommuneplaner, oftest er nemmere at forholde sig til, i forhold til deres retsvirkning mm., kan privatretlige bindinger godt være af en mere kompliceret størrelse. De mest almindelige privatretlige bindinger er i form af servitutter, hvilket imidlertid og kan have offentligretlig karakter. Disse servitutter indeholder indskrænkelser af rådigheden over en fast ejendom, hvilket i kan have stor betydning for hvordan en ejendom kan benyttes. Selve servitutterne kan bestå af mere end 100 år gamle rådighedsindskrænkelser, der kan gøre det vanskeligt at forholde sig til hvem rådigheden over ens er tildelt til.

Hvem rådigheden over ens ejendom tilkommer, er dog ikke det eneste forhold værd at have kendskab til. Én eller flere personer kan have muligheden for at påtale tilfælde, hvor ens ejendom ikke lever op til de rådighedsindskrænkninger den er påført, hvorfor de kan påkræve tilstanden efterlevet og opretholdt. Disse påtaleberettigede er essentielle at kunne identificere hvis det ønskes at kunne fravige eller fjerne servitutternes bestemmelser.

Ophøret og/eller aflysningen af rettighederne over en ejendom, vil derfor potentiel kunne muliggøre bygge- og anlægsarbejder der resulterer i, at en ejendoms værdi stiger tilstrækkeligt til, at udviklingen på ejendommen udgør en overskudsforretning.

Nærværende afhandling søger at belyse servitutbegrebet, servitutters retsvirkning, håndhævelse og aflysning, for at sætte den indsamlede viden i forbindelse med en konkret case hvor servitutter har indflydelse på udnyttelsen.

Abstract

This masters thesis adresses the importance of examining and clarify the contents of easements, when dealing with property development.

The financial crises are over and the Danish economy are experiencing a solid recovery, which makes investors more than happy to invest, trying to make their capital grow. During the financial crises, the amount invested in property development were on a low, due to banks unwillingness to lend the consumers money for buying properties. Since then the development has reversed, which have led to new building shooting up from the Danish soil.

When designing and planning for the development of new building, it is especially crucial to know which public- and private law bindings to be found on a property. The public bindings on a property is often in the form of local and/or municipal plans, while the private bindings often are easements. Easement can contain bindings that restricts and reduces the use of a property, which can affect placement or design of a building. Some easements may be more than 100 years old, which troubles the process of figuring out, who parts of the rights of one's property is granted to.

Who the rights are granted to, are not the only question. Up to several people might have the right to reprimand a curtain state maintained on the property according to the easement. It is crucial to know who has the right to reprimand the state of the property, due to the fact, that the one's with that right, might be the ones who has the right to cancel and remove the easements from the property.

The cancellation and removal of an easement from a property might result in the potential possibility of, being able to develop and build the property in such a manner, that the investment becomes a profitable business.

This master thesis sheds light on the concept of easements, the legal effects, enforcement and cancellation of easement. The newfound knowledge of easements will be put in connection with a specific case, where easements has an influence on the development.

Forord

Nærværende afgangsprojekt er udarbejdet af Mikkel Viktor Jørgensen, som led i kandidatuddannelsen Land Management under Landinspektørstudiet på Aalborg Universitet København, i perioden 23. januar til 23. april. Der skal en tak til mit tidligere praktiksted, Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen A/S, for at stille adgang til onlineportaler og deres arkiver til rådighed, hvilket har været til stor hjælp ved udarbejdelsen af projektet.

Ikke mindst skal der skal ligeledes lyde en stor tak til min vejleder, Karin Haldrup, for at have udvist stor tålmodighed samt interesse og velvilje ift. at tilbyde vejledning.

Læsevejledning

Læsevejledningen har til formål at skabe overblik for læseren over nærværende afgangsprojekt. Herunder vil redegøres for dele af projektets opbygning og struktur, hvorledes kildehenvisninger og referencer er angivet gennem projektet samt en liste over betydningen af forkortelser benyttet, samt beskrivelser af de registre der henvises til i projektet.

Rapportens struktur

Rapportens inddeling af overskrifter er hierarkisk som angivet nedenfor:

1 Afsnit

1.1 Delafsnit

1.1.1 Sektion

Delsektion

I indholdsfortegnelsen vil fremgå sidehenvisning til overskrifter med karakter af; *afsnit, delafsnit og sektion*. Gennem projektet vil ske henvisning til enten tidligere eller senere specifikke dele, relevant for der hvor henvisningen fremkommer. Henvisninger vil ske med henvisning til overskriftens art, nummer og titel. Eksempel på henvisning kunne være: "… se delafsnit 5.2 *Servituttyper*."

Andre henvisninger gennem projektet vil hovedsagligt ske til indsatte figurer, illustrationer, tabeller og billeder, eller som henvisning til vedlagte bilag. Henvisninger vil forekomme således:

- Henvisning til figurer, illustrationer, tabeller og billeder vil ske som f.eks.: *se figur XX*.
- Henvisning til bilag vil ske som: *se bilag XX*.

Bilag vil være at finde bagerst i projektet.

Kildehenvisning

Henvisninger til kilder benyttet gennem projektet (Bøger, artikler etc.) vil være at finde bagerst i projektet under afsnit 12 *Litteraturliste*. Litteraturhenvisninger er angivet efter Harvard-metoden. Litteraturlisten er opstillet alfabetisk efter forbogstavet på forfatterens efternavn. Er hverken forfatter eller redaktør anført, angives navnet på udgivende institution, virksomhed el. andet. Benævnelsen der bruges til sorteringen i litteraturlisten, er ligeledes den reference der vil blive benyttet i det tekststykke hvor henvisningen forekommer.

Referencer til kilder angivet i teksten er ligeledes angivet efter Harvard-metoden. Referencen placeres i en klamme, med angivelse af efternavnet på forfatter(e) eller udgivende institution, efterfulgt af årstallet for udgivelsen af teksten. En henvisning i teksten kunne eksempelvis fremgå således: [Ramhøj 2002]. Er kilden skrevet af mere end to forfattere, angives kun det førstkommende efternavn efterfulgt af forkortelsen "*et al.*" — Det fulde hold af forfattere til kilden, vil være at finde i litteraturlisten.

Citering af kilder vil være indrammet med citationstegn og skrevet i kursiv. Citater på mindre end to linjer vil være at finde inkorporeret i det tekstafsnit hvor det benyttes, hvorimod citater på mere end to linjer, vil citatet være adskilt fra anden tekst med linjeskift. Derudover vil citatet være indrykket. I visse tilfælde vil citater på under to linjer have samme formatering som citater på mere end to linjer. Dette skyldes tilfælde hvor det vurderes, at citatet er af særlig vigtig karakter, hvorfor det ønskes fremhævet. Citater vil være efterfulgt af henvisning til kilden med forfatter, årstal og sidetal.

Som vejledning til udførelsen af kildehenvisninger er benyttet guide fra Aarhus Universitet. [Aarhus Universitet 2015]

Forkortelser

Forkortelse	Populærtitel	Retskildens titel
TL	Tinglysningsloven	*Bekendtgørelse af lov om tinglysning* LBK nr. 1075 af 30/09/2014
UL	Udstykningsloven	*Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen* LBK nr. 1213 af 07/10/2013
PL	Planloven	*Bekendtgørelse af lov om planlægning* LBK nr. 50 af 19/01/2018

1 Indledning 12
2 Problemfelt og problemformulering 14
3 Struktur og metode 15
3.1 Projektstruktur 15
3.2 Metode 17
3.2.1 Litteraturstudie 17
3.2.2 Case-studie 18
4 Tinglysning 19
5 Servitutter 21
5.1 Definition af servitutbegrebet 21
5.2 Servituttyper 22
5.2.1 Privatretlige servitutter 22
5.2.2 Offentligretlige servitutter 22
5.2.3 Rådighedsservitut 22
5.2.4 Tilstandsservitut 23
5.2.5 Personlige eller reelle servitutter 24
5.3 Opsamlende om servitutbegrebet 24
6 Påtaleret 25
6.1 Former for påtaleret 26
6.1.1 Eksplicit påtaleret 26
6.1.2 Implicit påtaleret 27
6.1.3 Legal påtaleret 29
6.1.4 Håndhævelse (også ved ingen angivet påtaleberettiget) 29
7 Aflysning, ophør og sletning af servitutter 33
7.1 Grunde og årsager til ophør og aflysning af servitutter 33
7.1.1 Ophør efter aftale 33
7.1.2 Servituttens indhold 33
7.1.3 Passivitet 34
7.1.4 Interessebortfald 36
7.1.5 Ophør ved lokalplan og anden offentlig indvirken 38
7.2 Opsamling 38
8 Projektudvikling af fast ejendom 39
8.1 Begrebsafklaring 39
8.1.1 Beliggenhed 40
8.1.2 Projektidé 40
8.1.3 Brugere 41
8.1.4 Investorer 41
8.2 Købs- og optionsaftaler 41

8.2.1 Optionsaftale 42
8.2.2 Købsaftale 42
8.3 Opsamling 42
9 Casestudie — udvikling af Mørdrupvej 15-19 43
9.1 Casens baggrund 43
9.1.1 Fakta om ejendommen 43
9.1.2 Sagens tidsforløb 44
9.1.3 Servitutter på ejendommen 46
9.2 Binder ift. påtænkt projekt 51
9.3 Resultat af projektet på Mørdrupvej 15-19 57
10 Diskussion 58
11 Konklusion 60
12 Litteraturliste 62

1 Indledning

I forbindelse med afviklingen af 9. semester på landinspektørstudiet var jeg i et praktikophold hos en privatpraktiserende landinspektørvirksomhed, hvor jeg første gang hørte om ejendomsudvikling.

Ejendomsudvikling handler om at udvikle en ejendom med henblik på et fremtidigt afkast — enten i form af udlejning eller salg. Begrebet er således at forstå som spekulation. Selve udviklingen af ejendomme kan være i form af ny-, til- og ombygning, udstykning, ændret anvendelse eller andre former for tiltag, der ændrer status på en ejendom fra et til andet. Begrebet finder anvendelse i både lille og stor skala, fra et enkelt parcelhus til store etagebebyggelser og omdannelse af tidligere industriområder.

Af Danmarks Riges Grundlov af 1849 fremgår det af § 73 at "*Ejendomsretten er ukrænkelig*". Således er retten til fast ejendom, herunder at bebo, anvende og udnytte en ejendom, en grundlovssikret ret, som al anden lovgivning principielt skal respektere. Erfaring fra landinspektøruddannelsen og praktikophold har vist, at der endog er mange faktorer, der indskrænker muligheden for at anvende og benytte en ejendom, som ejeren må underkaste sig. I ejendomsudviklingssammenhænge er det hensigtsmæssigt for udvikleren at få et klart overblik over de indskrænkninger, der findes for udvikling af ejendommen, da mængden af indskrænkninger mindsker mulighederne for at opnå et fremtidigt afkast.

I forbindelse med investering i fast ejendom er det ikke ualmindeligt, at den nye ejer tager sig retten til at benytte og eventuelt bebygge ejendommen som ejeren måtte lyste, dog indenfor lovens rammer. Det sker fordi ejendommen kan blive en materialisering af ejerens privatsfære — en manifestation af privatlivet. De fleste professionelle udviklere er dog opmærksomme på de lovmæssige og planmæssige bindinger inden et projekt realiseres. Erfaring fra praktikopholdet har imidlertid vist, at et ikke ukendt problem er, at udviklere ikke er opmærksomme på eventuelle servitutter tinglyst på ejendommen, der kan være til hinder for et projekts gennemførsel. Noget der i de store projekter kan have kæmpestore økonomiske konsekvenser, fordi det kan betyde en fuldstændig omprojektering af et projekt — endog at projektet sket ikke kan gennemføres.

Det er en kendsgerning i den danske landinspektørbranche, at de praktiserende landinspektører igennem de seneste år er begyndt at søge nye arbejdsområder, der ikke ligger op ad de typiske kerneydelser for landinspektøren. Imidlertid er de nye arbejdsområder, hvor bl.a. mediation og implementering af droner kan nævnes, områder der knytter sig til landinspektørens fagprofil, og som styrker landinspektøren som tværfaglig generalist. Erfaring fra praktikopholdet har vist, at et af de områder, landinspektøren kan bidrage med sin tværfaglige viden er i ejendomsudviklingsprocessen som værdifuld rådgiver for udvikleren.

Foruden den manglende opmærksomhed på de tinglyste byrder på ejendomme har erfaring fra praktikophold og tidligere projekter på landinspektørstudiet vist, at Tingbogens byrderubik i flere henseender fremstår med uaktuelle byrder lyst på en ejendom. Byrder der er svære at fjerne fra ejendommen, fordi der stilles særlige krav til aflysning heraf. Således kan på en ejendom være tinglyst byrder, som af tid er blevet uaktuelle, og derfor ikke længere bør være tinglyst på ejendommen. Tinglysningsrettens krav til at sletning af byrderne er dog ofte meget om-

fangsrige, og det kan derfor være svært at aflyse servitutten, hvilket kan være til hinder for et udviklingsprojekt.

En oprydning, eller optimering, af Tingbogens byrderubrik kunne resultere i, at gamle, glemte eller uaktuelle servitutter ville komme frem i lyset. Det ville kunne medføre at flere ejendomsejere kunne gøres opmærksom på tinglyste begrænsninger på deres ejendom, de ikke var klar over gjaldt. Et nyere eksempel på dette fra 2014, og meget omtalt i medierne, er sagen om en gammel servitut hos andelsboligforeningen Grøndalsvænge i København. Københavns Kommune havde tinglyst en hjemfaldspligt på andelsboligforeningens bygninger, som andelsforeningen havde fået udsat og senere frikøbt sig, begge dele mod betaling af tocifret millionbeløb. Men grundet en undersøgelse foretaget af en landinspektør af gamle servitutter på ejendom, dukkede en skødeklausul fra 1915 op. Denne klausul indførte et forbud mod, at andelsejerne måtte tjene på salget af deres andel, hvilket de på tidspunktet for opdagelsen af klausulen havde gjort i periode på 10 år. Dette medførte at ejendommens vurdering blev nedskrevet med omtrent 400 millioner, og at ejerne var blevet beskattet omkring 130 millioner for meget for deres ejendom gennem 10 år — Derudover kunne der stilles krav til, at tidligere ejere tilbagebetale den fortjeneste de havde opnået ved salget af deres andel, hvorfor sagen strakte sig til at påvirke flere end foreningens 398 andelshavere økonomisk. [Politiken 2014] Alt dette skyldes en gammel, gemt servitut, som ikke før var kendt til pga. den ikke lå tilgængeligt gennem den digitale tinglysning. Oversete og svært tilgængelige servitutter kan derfor have stor økonomisk betydning for en ejendom, både i den måde den må benyttes på og måden den kan omsættes på. I forbindelse med et §20-spørgsmål til den daværende minister, for det daværende Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, svarede Carsten Hansen følgende om Grøndalsvængesagen:

> "*Sagen understreger endnu en gang, hvor vigtigt det er, at køberne af andels- såvel som af ejerboliger får undersøgt forholdene grundigt, inden de gennemfører et køb*."
>
> Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2014

2 Problemfelt og problemformulering

I forudgående afsnit er beskrevet, at forskellige indskrænkninger, lovmæssige som tinglyste, kan have indflydelse på et ejendomsudviklingsprojekt. Der hersker umiddelbart en del uvished om, hvordan de tinglyste, servitutmæssige byrder på ejendommen kan have indflydelse på en ejendoms udviklingspotentiale og hvordan byrden skal håndteres i forbindelse med et projekt.

Nærværende projekt ønsker at beskæftige sig med håndteringen af servitutter i forbindelse med ejendomsudviklingsprojekter. Herunder hvordan servitutter kan aflyses, da erfaring fra praktikopholdet har vist, at håndteringen af særligt ældre servitutter kan være endog meget besværlig. På baggrund heraf opstilles følgende problemformulering:

"*Hvordan håndteres og aflyses servitutter i forbindelse med ejendomsudviklingsprojekter, hvor servitutten er til hinder for projektets gennemførsel?*".

Indgangsvinklen til projektet er opstået i forbindelse med praktikopholdet på 9. semester, hvor der opstod en fornemmelse af, at de formulerede forhold i problemformuleringen ikke er tydeligt defineret i praksis. Formålet med nærværende projekt er derfor at definere, hvordan disse forhold håndteres i forbindelse ejendomsudviklingsprojekter, da det er vigtigt for projekternes gennemførsel. Resultatet af projektet vil derfor være en afklaring af, hvordan ældre servitutter kan håndteres og aflyses i forbindelse med ejendomsudviklingsprojekter.

For at kunne besvare problemformuleringen behøves en definition af, hvad en servitut og begrebet ejendomsudvikling dækker over. Der er ligeledes et behov for at kende til servituttens stiftelse og aflysning for at kunne afdække, hvordan servitutter skal håndteres i forbindelse med ejendomsudviklingsprojekter. Der opstilles derfor følgende underspørgsmål som hjælp til at besvare problemformuleringen:

1. Hvad er en servitut?
2. Hvad er ejendomsudvikling?
3. Hvordan aflyses en servitut?

3 Struktur og metode

Med afhandlingens problemformulering opstillet, er det nødvendigt at foretage en række overvejelser. Dette afsnit har derfor til formål, at beskrive og diskutere de strukturelle og metodiske overvejelser der er gjort i forhold til projektets opbygning og udførelse for, bedst muligt, at kunne besvare spørgsmålene i problemformuleringen.

3.1 Projektstruktur

I følgende delafsnit er afhandlingens opbygning beskrevet, således der dannes overblik og forståelse for, hvordan specialeprojektet er opdelt og sammensat. Den fulde opbygning vil kunne aflæses i strukturdiagrammet på figur 1.

Projektet i sin helhed er som udgangspunkt opbygget efter principperne i ABC-modellen. ABC-modellen er en tredelt model, hvor projektet opdeles i tre hoveddele trinvist følger hinanden i kronologisk rækkefølge, og som omfatter en indledende del (A), en beskrivende/analyserende del (B) og slutteligt en konkluderende del (C). Første del er den indledende del af projektet, der sætter rammerne for projektet ved herunder at, introducerer læseren til projektets emne, opstille problemformulering og opstille rammerne for projektets videre forløb. I projektets anden del, findes den beskrivende og analyserende del. Denne del af projektet vil normaltvist udgøre den største andel af projektet, da denne indeholder beskrivelser og forklaringer på relevant viden, hvilket har til formål at blive benyttet i projektets analyser. Hvis projektets analyser består af flere delanalyser, kan den beskrivende/analyserende del fremstå som værende opbygget på samme måde som ABC-modellen selv, hvor hver delanalyse indeholder en indledende-, analyserende- og konkluderende del. Den sidste, og konkluderende, del af projektet skal formå at samle projektets resultater og holde disse op imod de undersøgelsesspørgsmål opstillet i projektet problemformulering. Her vurderes på, hvorvidt spørgsmålene er besvaret, deres gyldighed og under hvilke forudsætninger. [Aunsborg et al. 2012]

I projektets indledning forsøges at præsentere projektemnet på en sådan manér, at der skabes en forståelse for emnets relevans og aktualitet, samt hvorledes de passer ind i en faglig og samfundsmæssig kontekst. Denne indledning danner forståelsesrammen, nødvendig for at kunne fortolke og forstå emnet på en sådan vis, at de i indledningen fundet problemstillinger kan lede til omdrejningspunktet for projektet, nærmere betegnet problemformuleringen.

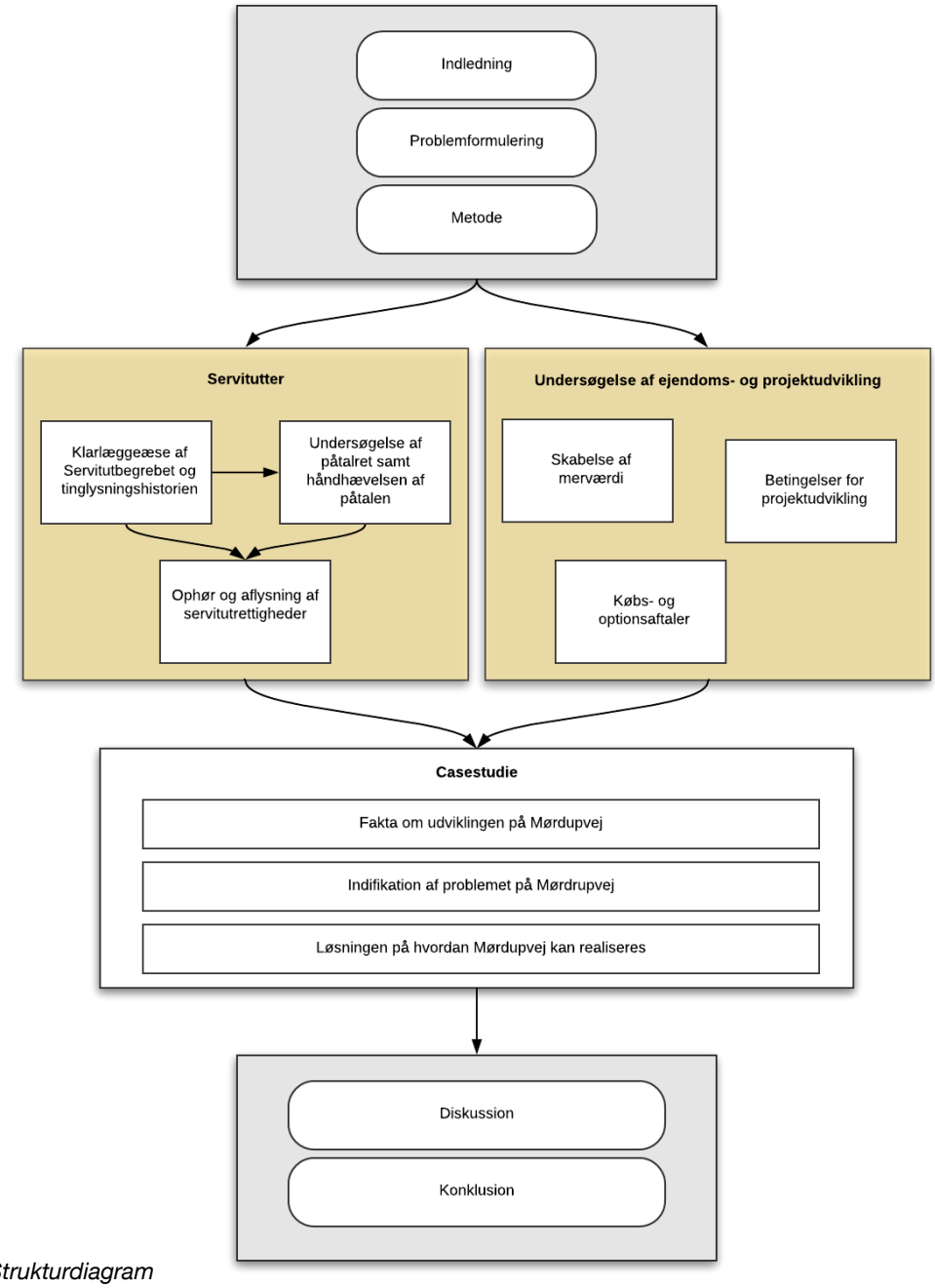
I undersøgelsen af projektemnet lægges ud med at danne en forståelse af, hvad begrebet servitutter egentligt dækker over. Dette sker indledningsvis ved en historisk undersøgelse af tinglysningen og tingbogen, for senere at kunne forstå visse problematikker der kan opstå i forbindelse med servitutter. Derefter beskrives selve servitutbegrebet samt hvilke forhold der udgør forskellige arter og typer af servitutter, hvorefter begrebet påtaleret og vigtigheden deraf undersøges. Dette fører til undersøgelsen af hvordan servitutter kan ophøre og aflyses, efterfulgt af en opsamling på det ovenstående.

En klarlæggelse af begreberne projekt- og ejendomsudvikling foretages, hvilket leder til projektets casestudie hvor projektets centrale problemstilling undersøges. Casestudiet har til formål at undersøge servitutters betydning og indvirkning på projektudviklingen af fast ejendom. Det-

te gøres for at sætte perspektiv op den opsamlede viden, samt benytte denne viden til at undersøge og analysere faktiske servitutforhold på en bestemt ejendom.

I diskussions-afsnittet vil projektets resultater blive diskuteret, i forhold til hvordan disse resultater er kommet til, hvor pålidelige resultaterne er samt hvordan resultatet evt. kunne have set ud ved anvendelsen af andre metoder.

Projektet afrundes med en konklusion, hvor resultaterne i analysen opsummeres for at vurdere hele projektet i forhold til problemformuleringen opstillet i begyndelsen af projektet. Projektet og dets indhold vurderes med henblik på at klarlægge hvorvidt problemformuleringen er besvaret, samt vurdere svarenes validitet.



Figur 1 - Strukturdiagram

3.2 Metode

Herunder redegøres for anvendte metoder i nærværende specialeprojekt. Metoderne kan anses som værende de anvendte værktøjer der benyttes til projektets udarbejdelse, og er derfor ligeledes involveret i strukturering af projektet. Valget af metoder har betydning for den indsamlede viden, analysernes resultater og dermed også konklusionen af projektets undersøgelser.

I indeværende delafsnit redegøres kun for metoderne anvendt i projektet. Ved valget af metoder der benyttes, tages mindst lige så mange fravalg. Der vil blive argumenteret for valget af metoder og deres relevans for undersøgelserne af projektemnet, dog kommes der ikke nærmere ind på ikke anvendte metoder, og hvad de kunne have bidraget med.

3.2.1 Litteraturstudie

For at opnå den rette baggrundsviden inden for et givent område, udføres et studie af den eksisterende litteratur, hvilket derfor går hen og bliver en et vigtigt element og skaber rygraden for projektet, dets analyser og konklusionerne heraf. Gennem litteraturstudiet vil litteratur relevant for projektets emneområde blive afdækket, for at kunne opnå en bredere viden omkring projektemnet og dermed danne projektets empiriske grundlag. Den ny opsamlede viden vil afspejle sig i projektets redegørende afsnit, hvor den relevante viden bliver redegjort for, således at kunne understøtte de resultater der findes gennem projektets analyser.

Hvad angår litteraturstudier, kunne en mere gennemgribende søgning udføres, hvor en større mængde af litteratur kunne vurderes på bagrund af en række kriterier i form af relevante søgeord og emner. Denne form for systematisk litteraturstudie udføres ikke nærværende projekt, da størstedelen af emner afdækket i projektet er omfattet af almindelig praksis, almindelig forståelse og faktuelle informationer. Derudover ville en så omfattende undersøgelse kræve for meget arbejde for en gruppe bestående af én person.

Litteraturstudiet vil hovedsagligt blive benyttet til undersøgelse af servitutter og tinglysningens oprindelse, forståelsen af servitutter og ejendomsudvikling, samt aflysning og ophør af servitutter. Den anvendte litteratur vil hovedsagligt bestå af trykte udgivelser (bøger), relevante lovtekster, historisk materiale, tidsskrifter og artikler. Der vil, ved benyttelsen af litterære kilder, blive gjort overvejelser og undersøgelser vedrørende kildernes validitet, for at sikre faktuelt korrekte udsagn benyttes og videregives. Af kilder benyttet til opsamling af baggrundsviden og forståelse, benyttes bl.a. Claus Rohde, Lars Henrik Gam Madsen, Peter Pagh, Svend Trangeled og Bo von Eyben (i samarbejde med Peter Pagh og Peter Mortensen), som alle har titel af professor, advokat og/eller af anden karakter, der beskæftiger sig med problemstillinger og viden af juridisk art. Disse kilder benyttes til at tilvejebringe, og opbygge, viden vedrørende tinglysnings- og servitutområdet. Til forståelsen af begreberne projekt- og ejendomsudvikling benyttes bl.a. udgivelsen af Anders Vestergaard Buch og Jacob Møller, der i deres udgivelse samler viden fra en række eksperter der alle arbejder med aspekter der har indflydelse på projekt- og ejendomsudviklingen. Herfra benyttes udelukkende de kapitler der kan understøtte forståelsen af begreberne projekt- og ejendomsudvikling.

3.2.2 Case-studie

Casestudiet benyttes i nærværende projekt til at føre projektet og dets emne ind i en virkelig kontekst, gemmen virkelige cases, hvorved projektet føres ind i et større perspektiv og en større sammenhæng. Casestudiet kan benyttes kvantitativ såvel som kvalitativt, alt efter formål og ønskede/tilsigtede resultater og konklusioner. Ved kvantitative undersøgelser af cases, udvælges en række af cases til et multi-casedesign, hvorved en mere eller mindre overfladisk undersøgelse foretages af hver enkel case, med henblik på at generere generaliserbar data med henblik på komparative undersøgelser. Ved den kvalitative caseundersøgelse, kan ét til flere cases undersøges dybdegående med henblik på at kunne sammenlige på samme måde som ved de kvantitative undersøgelser. Dette gør sig ved antallet af cases der undersøges og måden hvorpå hver enkelte cases benyttes. Udføres et single-casestudie er det naturligvis utænkeligt at kunne benytte resultaterne komparativt. Fordelen ved at foretage kvalitative caseundersøgelser er, at der bliver studeret indgående i alle af casens facetter inden for problemfeltet.
I casestudiet vil blive gjort brug af den viden der er opnået gennem litteraturstudiet, for at kunne vurdere og analysere på de konkrete forhold i den/de valgte case(s).

I nærværende projekt vil casestudiet blive benyttet til at belyse vigtigheden af servitutter i forbindelse med udviklingen af fast ejendom. Dette værende både servitutternes retsvirkning og indflydelse på et byggeprojekt, hvilke forbehold der skal tages, mulighederne for at bringe servitutterne til ophør samt vurdering af påtaleret i tilfælde hvor intet er angivet. Casen er fundet med inspiration i praktikophold og med hjælp fra praktikstedet. Helt konkret vil casestudiet tage afsæt i et single-casestudie vedrørende udviklingen af Mørdrupvej 15-19 i Espergærde, hvor problemstillinger omhandlende servitutters indhold, aflysning og påtaleret er tilstedeværende.

4 Tinglysning

For at kunne forstå den indflydelse og rolle servitutter har i dag, undersøges tinglysningen af servitutter og andre rettigheder historisk for at kunne præcisere, hvor visse udfordringer evt. har kunne have deres oprindelse.

Tinglysningen som vi kender den i dag, har ikke ændret sig meget i forhold til den rolle den har haft flere hundrede år tilbage. Dens historie går helt tilbage til 1100-tallet, hvor de daværende landskabslove havde bestemmelser om, at når ejendom skulle skifte hænder, skulle skødningen lyses på tinge [Tinglysningsretten 2016]. Én af landskabslovene, Jyske Lov fra 1241, beskrev overdragelsen af fast ejendom således:

> "*paa Tinge skal man Jord skøde og ej andetsteds, det vil sige på Herredstinget i det Herred, hvor Jorden ligger, paa Sysseltinget eller Landstinget, for Tingvidne er saa bindende, at der ikke kan gives bevis imod det*"
>
> Jyske Lov af 1241 (1-37) i Rohde 2014 s. 12

Selve overdragelsen var nærmest af ceremoniel karakter hvor sælger, på Tinge, lagde jord i købers skød (heraf betegnelsen "skøde") eller i købers kappe, udspændt af de fremmødte "Tingvidner". Tilstede skulle være mindst syv tingvidner, hvis tilstedeværelse sikrede beviset for overdragelsen af ejendommen mellem sælger og køber, samt overvære overdragelsen i fuld offentlighed for at kundgøre salget [Tinglysningsretten 2016]. I takt med, at det skrevne sprog og skriftlig dokumentation i højere grad vandt indpas, kunne skødningen ske med skriftligt udsagn og tilstedeværelsen af vidner på Tinge [Rohde 2014]. Fra år 1551 kom kravet om, at der på hvert Ting skulle føres tingbog og i ca. år 1643, kunne skødningen ske skriftligt uden fysisk tilstedeværelse på Tinge. Den skriftlig dokumentation over ejerne af fast ejendom og registreringen i tingbøger udgjorde grundlaget for, at oplysninger om disse kunne gøres offentligt tilgængelige, og dermed være med til at sikre, at ejendomme ikke blev overdraget eller pantsat i det skjulte. [Rohde 2014] Senere, i år 1664, begyndte tildelingen af matrikelnumre til alle ejendomme i Danmark, dog var det på dette tidspunkt af skattemæssige hensyn. I Chr. V's Danske Lov af 1683 forlød det sig at:

> "*… Paa Tinge skal mand Huus og Jord skiøde og ej andenstæds, det er paa det Herrets-, Birke- eller Byeting, som Huus og Jord ligger under, om det er Kiøbstædsgods, eller Borgers, eller Bondes Jord; men til Landstinget, om det er frit Jordegods…*"
>
> Chr. V's Danske Lov af 1683 hos Tinglysningsretten 2016

Bestemmelsen fundet i Jyske Lov om tingvidner som skulle overvære overdragelsen af ejendommen var ikke længere at finde i Danske Lov. Til gengæld skulle alle skøder, panteforhold og andre dokumenter oplæses på Tinge førend de var gjort offentlige og tinglyst. På daværende tidspunkt befandt alle dokumenterne sig spredt rundt i landet, da de var nedskrevne i tingbøger der befandt sig på det Ting hvor forholdene om ejendommen var dokumenteret, hvor dokumenterne var registreret i løbende rækkefølge i skøde- og panteprotokoller. Protokollerne blev i første omgang indført i personregistre, hvilket betød, at det ikke var muligt at slå en ejendom op og dermed kunne finde alle gældende forhold vedrørende denne ejendom, derfor

var enkeltpersoner datagrundlaget for fast ejendom i Danmark på daværende tidspunkt. [Rohde 2014]

I 1845, hvor "Forordning ang. Registrene over Skjøde- og Panteprotokollerne" udkom, fik hver ejendom sit eget blad i tingbogen, hvor bl.a. matrikelnummer, ejerforhold, servitutter og panteforhold var at finde angivet. Ved angivelsen af de tinglyste dokumenter på en ejendom, stod henvist til hvor i skjøde- og panteprotokoller dokumenterne kunne findes. Med fordringen skete angiveligt skiftet fra registre baseret på personoplysninger, til at være registre på ejendomsniveau hvorved det blevet mulig at se rettighederne som påhvilede den enkelte ejendom. Selvsamme system og principper fra 1845 forordningen hang ved, og blev skrevet ind i Tinglysningsloven af 1927 [Tinglysningsretten 2016]. Med denne Tinglysningslov blev det en forudsætning før tinglysningen kunne ske, at det skulle fremgå på servitutdokumentet, hvem den påtaleberettigede var. Dette skyldes, at før Tinglysningslovens indtræden blev mange servitutter tinglyst, uden det tydeligt fremgik hvem den påtaleberettigede var, hvilket betød problemer ved f.eks. aflysning, opretholdelse eller retslige anliggender [Ramhøj 2002].

Med tinglysningsloven af 1927 skulle ethvert dokument der blev indleveret til tinglysning ligeledes være medfulgt af en "tinglysningsgenpart", hvilket var en kopi af det tinglyste dokument. Genparterne blev lagt i aktmappen for den pågældende ejendom. I 1992 blev det vedtaget at dele af tinglysningen skulle overgå til EDB, hvorefter tingbøgerne blev digitale, mens aktmapperne til servitutterne forblev analoge. Sidenhen blev det vedtaget i 2006, at hele landets tinglysninger skulle samles ét sted i landet, hvormed Tinglysningsretten åbnede i Hobro i 2007. Her påbegyndte de arbejdet med at digitalisere hele tinglysningsprocessen, for, i størst muligt omfang, at gøre tinglysningsprocessen papirløs og automatiseret. Idet retten indscannede tinglyste servitutter, benyttede de sig af genparterne i aktmapperne, og dermed blev tinglyste dokumenter fra før 1927 i skjøde- og panteprotokollerne ikke en del af Den Digitale Tingbog. [Tinglysningsretten 2016]

Dette medfører, at mange landinspektører benytter sig af en tommelfingerregel når de udarbejder servitutgennemgange der hedder, at hvis servitutten er fra før 1927, så er den højst sandsynligt ikke at finde på Den Digitale Tinglysning. Ligeledes kan det heller ikke forventes, at servitutterne før 1927 har påtaleberettigede oplyst. Dette udgør et vigtigt problem, når det handler om håndhævelsen, opretholdelsen og aflysning af servitutter. Hvad angår påtaleret og aflysning af servitutter, vil disse emner blive beskrevet i henholdsvis afsnit 6 om *påtaleret* og afsnit 7 om *aflysning og ophør af servitutter*.

5 Servitutter

For at kunne præcisere, hvorledes servitutter kan have indflydelse på en ejendom, og dermed hvordan den kan benyttes og omsættes, vil begrebet *servitut* blive defineret. Herunder beskrives forskelligartede servitutter, hvad der karakteriserer dem samt hvordan de er til forskel fra hinanden.

5.1 Definition af servitutbegrebet

I Tingbogens byrderubrik vil man kunne finde tinglyste servitutter på en ejendom. Servitutter er dermed defineret som værende en byrde eller en indskrænkning i retten til, eller rådigheden over, en fast ejendom. Ved stiftelsen af en servitut, overdrages en afgrænset del af ejendomsejerens beføjelser over den faste ejendom til anden part [von Eyben et al. 2003]. Servitutter adskiller sig fra andre almindelige aftaler, det værende sig f.eks. skrevne eller mundtlige aftaler, ved at være tinglyste. Idet en aftalt råden eller ret bliver tinglyst, er den ikke længere kun gældende mellem de to parter hvor aftalen er indgået, men findes dermed også gælde for tredje part. Dette gøres tydeligt ved salg af sin ejendom, hvor den tinglyste byrde i udgangspunktet forbliver gældende for nye ejere. Servitutter går også ofte under betegnelsen deklaration på trods af, at deklaration i realiteten er en betegnelse for et dokument som indeholder en servitut [Trangeled 1999]. I litteraturen defineres servitutter som følger:

> "*… 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.*"
>
> Illum, K. 1943 i von Eyben et al. 2003 s. 54

Definitionens løse betegnelse; "på særligt grundlag", fortæller ikke meget om servituttens natur samt stiftelsen af denne. Dette skyldes, at servitutter kan stiftes på forskellige måde og med forskelligt grundlag, herunder privat- og offentligretligt. Ligeledes nævnes rådighed over ejendommen samt tilstanden på denne, hvilket henviser til to konkrete typer af servitutter. Beskrivelsen af de forskellige servituttyper, herunder privat- og offentligretlige samt rådigheds- og tilstandsservitutter, beskrives i nedenstående delafsnit 5.2.

I forbindelse med servitutter skelnes der mellem den tjenende ejendom og den herskende ejendom. Den tjenende ejendom omfatter den ejendom hvorpå byrden hviler - dvs. den ejendom, hvor ejendomsretten er indskrænket, idet der kan kræves en bestemt tilstand opretholdt, eller hvor en bestemt afgrænset råden er tinglyst. Der forekommer altid mindst én tjenende ejendom, mens det ikke er ualmindeligt, at mere end én tjenende ejendom er pålagt samme servitut. Den herskende ejendom omfatter den ejendom, som er ejet af vedkommende som er "*materielt berettiget*", og dermed er indehaver af retten til at råde over eller kræve en bestemt tilstand opretholdt på den tjenende ejendom. Begrebet "herskende ejendom" stammer fra en tid, hvor servitutter generelt var af privatretlig karakter, og hvor de implicerede ejendomme oftest var enten nabo- eller nærtliggende ejendomme. I nyere tid er der nødvendigvis ikke en herskende ejendom i relation til servitutten. Dette skyldes, at servitutter i højere grad er stiftet af f.eks. en grundejerforening eller offentligt myndighed, og derfor ikke direkte knyttet til en bestemt ejendom. [von Eyben et al. 2003]

5.2 Servituttyper

Generelt skelnes der mellem privat- og offentligretlige servitutter. Forskellen ligger i, hvem og hvordan den enkelte servitut er stiftet. Derudover sondres der ligeledes mellem rådigheds- og tilstandsservitutter, hvilket har betydning for om der kan vindes hævd eller om servitutten kan fortrænges af planlovens bestemmelser om lokalplaner. [Pagh 2009, Trangeled 1999]
Herunder redegøres der for forskellen mellem privat- og offentligretlige servitutter samt beskrivelse af de forskellige servituttyper.

5.2.1 Privatretlige servitutter

Privatretlige servitutter er alle servitutter der er stiftet på anden vis, end ved hjemmel i lov. Det er derfor ikke kun privatpersoner eller private virksomheder, der kan stifte privatretlige servitutter, men f.eks. også kommunerne. Dette ses ofte ved salg af kommunale ejendomme eller udstykning og salg af byggegrunde, hvor kommunen agerer sælger og dermed ikke træffer beslutningen med hjemmel i lov.

Almindeligvis stiftes privatretlige servitutter på grundlag af en viljesakt fra ejendommens ejer, hvorved ejendomsretten frivilligt indskrænkes over den tjenende ejendom. [Pagh 2009] Som oftest sker dette gennem aftale mellem naboer, eller ejeren alene, således en bestemt rettighed, tilstand eller råden kan kræves opretholdt ved eventuelt salg.

Som nævnt i nedenstående sektion 5.2.4 Tilstandsservitut, kan servitutter — hvor servitutbestemmelserne omhandler forhold, hvor om der kan optages bestemmelser om i en lokalplan — ikke tinglyses uden samtykke med kommunalbestyrelsen jf. PL § 42. Anvendelsen af denne bestemmelse finder derimod kun anvendelse på privatretlige servitutter, og dermed ikke på servitutter pålagt af offentlig myndig med hjemmel i lov jf. PL § 44.

5.2.2 Offentligretlige servitutter

Ved stiftelse af offentligretlige servitutter er det enerådigt den offentlige myndighed der fastsætter kravet om tinglysning af servitutten, uden forekomst af ejendommens ejerens accept. Men førend offentligretlige servitutter kan stiftes, forudsættes det, at den offentlige myndighed har klar hjemmel i gældende lovgivning. Dette kunne sig f.eks. være vejbyggelinjer jf. Vejloven eller fredningsbestemmelser jf. Naturbeskyttelsesloven. [Pagh 2009]

Det er imidlertid ikke alle offentlig myndigheders indskrænkelser i råden over en ejendom, der behøves tinglyst som offentligretlige servitutter, førend at indskrænkningen findes gældende. Er den offentligretlige indskrænkning fæstet direkte ved lov, og ikke blot med hjemmel i gældende lovgivning, er servitutstiftelsen ikke nødvendig, før indskrænkelsen finder anvendelse. [von Eyben et al. 2003]

5.2.3 Rådighedsservitut

Med en rådighedsservitut tilføres den berettigede en begrænset råden over et præciseret, begrænset del af en fast ejendom, der ikke ejes af den berettigede og som den berettigede på normalvis ikke ville kunne råde over uden servituttens virke. [von Eyben et al. 2003]

Rådighedsservitutter kan benyttes til at sikre den berettigedes "… *ret til at tilegne sig noget af den tjenende ejendoms substans*" [von Eyben et al. 2003, s. 63]. Med denne ret kan den berettigede indsamle eller benytte sig af bestemte ressourcer ellers tilhørende den tjenende ejendom. Dette kunne f.eks. være retten til at "*… samle brænde, plukke frugt, hente vand eller grave grus*" [von Eyben et al. 2003, s. 63]. Herunder findes også retten til at drive jagt (jagtleje) eller fiskeri (fiskerileje) hvilket, ligesom med fleste af andre rådighedsoverdragende rettigheder, kan sker på baggrund af f.eks. lejekontrakt eller ved anden godtgørelse.

Den tinglyste råden kunne f.eks. være i form af retten til at bevæge sig på et stykke af tjenende ejendom. Dette kunne f.eks. ske sig ved, at en ejendom beliggende i anden række til havet har fået tinglyst retten til at færdes over et stykke af ejendommen beliggende i første række til havet, således ejerne af begge ejendomme har let tilgængelighed til stranden. Adgangen over den tjenende ejendom kan også ske som en materiel "færden", da der ligeledes kan tinglyses retten til at føre ledninger eller rør over ejendommen.

I definitionen af servitutbegrebet, fundet i delafsnit 5.1, benyttes formuleringen "begrænset rådighed" om den råden den berettigede kan få over den tjenende ejendom. Denne ordlyd skyldes det forhold, at reglerne for servitutrettigheder og brugsrettigheder ikke er ens. Det kan derfor være nødvendigt at kunne afgøre, hvornår der er tale om en servitutråden og en brugsret, da f.eks. TL § 3, UL § 18 og lejelovens regler udelukkende er gældende for brugsrettigheder og ikke servitutrettigheder. [von Eyben et al. 2003]

Typer af Rådighedsservitutter der oftest set nævnt [Gam Hansen 2016]:

- Tilegnelsesservitutter
- Færdselsservitutter
- Ledningsservitutter

5.2.4 Tilstandsservitut

Tilstandsservitutter giver ikke en faktisk råden over den tjenende ejendom, men indskrænker stadig retten ejeren har af den tjenende ejendom, idet der kan kræves opretholdt en nærmere bestemt tilstand på ejendommen. [von Eyben et al. 2003]

Med en tilstandsservitut kan den berettigede eksempelvis stille krav til buske, træer og anden beplantnings højde samt placeringen og højde på bygninger, således disse ikke skærmer for eventuel udsigt. Ligeledes kan der stilles krav til udformning og udseende af bygninger og andet udstyr. Tilstandsservitutten kan udelukke muligheden for udstykning af den pågældende ejendom, samt begrænse muligheden for at drive bestemte erhverv eller benyttes til bestemte formål. [von Eyben et al. 2003]

Tilstandsservitutter kan jf. PL § 42 ikke stiftes uden kommunalbestyrelsens samtykke, hvis der tale om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Dette skyldes, at tilstandsservitutter hovedsagligt omfatter forhold, der normalvis kan reguleres i lokalplaner.
Imidlertid fastsætter PL § 18, at der ikke må etableres hverken retlige eller faktiske forhold der strider mod bekendtgørelserne i en offentliggjort lokalplan. Dette kan anses som en aflysning

af en tilstandsservitut som strider mod lokalplanbestemmelserne, idet lokalplanen og servitutten er uforenelige. Kan servitut og lokalplan opretholdes samtidigt, vil servitutten stadig være gældende. Står en tilstandsservitut ikke til aflysning jf. PL § 18, kan der i lokalplanen optages bestemmelser om, hvilke tilstandsservitutter der skal ophøre grundet striden med lokalplanens formål jf. PL § 15 stk. 2, nr. 19.

Typer af tilstandsservitutter der oftest set nævnt [Gam Hansen 2016]:

- Villaservitutter
- Udsigtsservitutter
- Ulempeservitutter
- Erhvervsservitutter
- Fredningsservitutter
- Oversigtsservitutter

5.2.5 Personlige eller reelle servitutter

Der kan foretages en sondring mellem personlige og reelle servitutter, alt efter om påtaleberettigede er ejer af fast ejendom (den herskende ejendom) eller ej. Er en servitut stiftet til gavn for én eller flere personer, uden hensynstagen til om de er ejere af en ejendom, er der tale om en personlig servitut. Dermed ikke sagt, at de servitutberettigede ikke sagtens kan eje en ejendom, dog er det at eje en ejendom ikke tillagt nogen særlig betydning ved stiftelsen af servitutten. Er en servitut derimod stiftet til fordel for en specifik ejendom, således den servitutstiftede ret følger ejendomme ved f.eks. salg, kaldes det for en reel servitut. Reelt har opdelingen mellem personlige og reelle servitutter ingen egentlig betydning og sondringen er udvisket, idet en servitut kan stiftes til fordel for 'den til enhver tid værende ejer' af en bestemt ejendom, men samtidigt være tillagt én til flere berettigede, uden forudsætning af deres ejerskab til nogen bestemt ejendom. Dog differentieres der ved spørgsmålet om servituttens overdraglighed og ophør, da reelle servitutter overdrages sammen med ejendommen ved salg, hvor personlige servitutter følger personen og er derfor uoverdragelig. [von Eyben et al. 2003]

5.3 Opsamlende om servitutbegrebet

Servitutter udgør en rådighedsindskrænkning for så vidt angår retten til at råde over sin ejendom. Det at indskrænke sin rådighed behøver nødvendigvis ikke at være en dårlig ting, men det kan have stor betydning for hvad man må på sin ejendom, og ikke mindst hvad andre må på ens ejendom. Det kan have vidtrækkende konsekvenser ikke at følge servitutbestemmelserne, som hvis en tilbygning bliver for høj ift. en tilstandsservitut, eller der graves ned i en ledning man ikke havde orienteret sig om lå på ens ejendom. Der findes flere forskellige slags servituttyper, der hver især kan opstå, reguleres, påtales og ophøre på forskellig vis. På trods af, at forskellen mellem disse servitutter til tider kan flyde samme, kan det være altafgørende at forstå dens natur, hvad den betyder samt hvem påtaleberettigede er. det vigtige ved at vide hvem påtaleberettigede er, at vide hvem der har retten til at påtale overtrædelser i forbindelse med servitutten, samt hvem der har muligheden for aktiv at bringe servitutten til ophør. Emnet påtaleret undersøges i næste afsnit.

6 Påtaleret

I følgende afsnit undersøges begrebet påtaleret. Påtaleret har stor betydning i forbindelse med servitutter, både hvad angår stiftelse, aflysning og opretholdelse af servitutrettighederne. Påtaleretsbegrebet undersøges i forhold til forskellige former for påtaleret, samt hvorledes denne påtaleret kan håndhæves.

Det blev i afsnit 5 klarlagt, hvad en servitut er og hvilke former for servitutter, der findes. Tillige blev det defineret i afsnit 4, at det efter Tinglysningslovens indtræden i 1927 blev et krav, at der på tinglyste servitutdokumenter skal anføres, hvem påtaleberettigede er. Kravet om påtaleberettigede i den nuværende lovgivning findes i Tinglysningslovens § 10, stk. 5, hvori der står at "*Et servitutdokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede …*". Med anførelsen af påtaleberettigede sikres det, hvem der har retten til aflyse eller ændre i det tinglyste dokument, da det er af stor betydning for Tinglysningsretten at vide, hvem der disponerer over servitutten [Ramhøj 2013a]. Hertil fremgår det af TL § 11, stk. 1, at;

> "*Udslettelse eller forandring af en ret over en tjenende ejendom kræver kun samtykke fra ejeren af den herskende ejendom, medmindre andre i denne berettigede har ladet en særlig erklæring tinglyse på den tjenende ejendom om, at deres samtykke skal indhentes til udslettelsen eller forandringen*"
>
> Tinglysningsloven § 11, stk. 1

Der kan sagtens være angivet mere end én påtaleberettiget, og disse påtaleberettigede behøver ikke være ejere af fast ejendom (en herskende ejendom), som f.eks. naboejendommen. Samtidigt behøver den påtaleberettigede ikke at være en navngivet person, virksomhed eller myndighed m.v., så længe der ikke kan sås tvivl om, hvem der retligt har beføjelsen over servitutten. En tilstrækkelig benævnelse ift. påtaleberettigede kunne f.eks. være "*den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 5b*", da den til enhver tid værende ejer af det pågældende jordstykke, vil kunne identificeres ved hjælp af Tingbogen [von Eyben et al. 2003]. På denne måde sikres en hurtig og smertefri proces når der skal findes frem til rette vedkommende, hvorimod man fralægger sig retten til at disponere over servitutten ved fraflytning.

Den påtaleberettigede hænger sammen med servitutberettigelsen, da den berettigede drager fordel af servitutten. Finder den berettigede, at de forhold der f.eks. kræves opretholdt ikke overholdes, vil den påtaleberettigede finde interesse i, at kunne gøre indsigelse, kræve forholdene retableret og/eller udtage stævning [Ramhøj 2016].

Som udgangspunkt kan den påtaleberettigede frit dispensere som ønsket fra forholdene beskrevet i servitutbestemmelserne, og er i sin gode ret til ikke at forfølge en servitutkrænkelse — En ret, som derimod ikke er gældende hvad angår privatretlige servitutter hvor kommunal bestyrelsen er tillagt påtaleretten. Ved manglende håndhævelse af servitutten over for servitutkrænkelser kan dog indtræffe passivitet, se dermed delafsnit 7.1.3 om *Passivitet*. Som offentlig myndighed er kommunen er forpligtiget til at iagttage de almindelige offentligretlige grundprincipper, og kan derfor blive erstatningsansvarlige hvis de ikke håndhæver servitutterne — f.eks. over for naboerne til den tjenende ejendom, i tilfælde hvor de ikke har gjort indsigelse mod servitutstridende forhold. [Gam Madsen 2016]

6.1 Former for påtaleret

Ejeren/ejerne af en påtaleret har, som nævnt tidligere, retten til at foretage forskellige dispositioner ift. en servitut, herunder aflysning eller ændring af servitutten. Som beskrevet i Tinglysningslovens § 10 stk. 5 er det et krav, at et servitutdokument altid skal være påført en påtaleberettiget. Det vigtige i denne kontekst er at forstå, at den på en servitut påførte påtaleberettigede er at forstå som en *formel* påtaleberettiget, som Tinglysningsretten i forbindelse med dispositioner omkring servitutten (ændring/aflysning) vil acceptere. [Ramhøj 2002] Imidlertid vil der være tilfælde, hvor påtaleretten over tid, som følge af f.eks. matrikulære ændringer og deslige vil spredes, således påtaleretten ikke længere begrænses til den på servitutdokumentet påførte påtaleberettigede - den *formelle* eller *eksplicitte* påtaleberettigede. Her er det særligt relevant, hvem der er *materielt berettiget* ift. servituttens indhold.

I litteraturen vedrørende servitutter og påtaleret arbejdes normalt med tre former for påtaleret og påtaleberettigede, nemlig *eksplicit*, *implicit* og *legal* påtaleret. [Ramhøj 2002, von Eyben et al. 2003] I det følgende forklares de tre former for påtaleret.

6.1.1 Eksplicit påtaleret

Den eksplicitte påtaleret tilfalder den påtaleberettigede, der udtrykkeligt er benævnt i servitutdokumentet jf. TL § 10 stk. 5 og dermed har retten til at disponere over servituttens indhold i tinglysningsmæssige sammenhænge.

Typisk pålægges påtaleretten i servitutdokumentet den materielt berettigede ift. servitutten. Af eksempler kan bl.a. nævnes udsigtsservitutter, hvor den materielt berettigede typisk vil være den ejer (herskerejendommen), der får sikret sin udsigt ved f.eks. en højdebegrænsning på den tjenende ejendom (den servitutforpligtede). I sådanne tilfælde er der typisk sammenfald mellem den materielt berettigede og den påtaleberettigede.

Det er dog ikke altid, at servitutter alene omfatter to ejendomme, hvor den ene er materielt berettiget ift. servitutten. Der findes masser af eksempler på, at en servitut omfatter adskillige servitutforpligtede, hvor påtaleretten tilfalder et organ de forpligtede er medlem af, f.eks. en grundejerforening, eller kommunen. [Ramhøj 2002] I sådanne tilfælde vil f.eks. grundejerforeningen have retten til at yde påtale ift. servitutten, hvis bestemmelserne af et medlem ikke overholdes. Dette betyder imidlertid ikke, at selvom grundejerforeningen formelt set alene er påtaleberettiget i tinglysningsmæssig forstand, at denne så også egenrådigt og frit kan foretage dispositioner ift. servitutten.

Indehaveren af den eksplicitte (formelle) påtaleret har den retlige beføjelse til i tinglysningsmæssige sammenhænge at foretage dispositioner ift. servitutten, f.eks. dispensationer overfor en servitutforpligtet, men også videre dispositioner såsom aflysning af servitutten. Lars Ramhøj beskriver i en artikel bragt i Landinspektøren, at kravet om en påtaleberettiget i et servitutdokument skyldes, at der i tinglysningsmæssige henseender skal være én der er formelt berettiget til at foretage dispositioner iht. servitutten. Denne påtaleberettigede er den formelt beføjede ift. Tinglysningsretten, men "den påtaleberettigede" hænger sammen med servitutberettigelsen (den materielle berettigelse), der ikke nødvendigvis følger den formelle påtaleberettigede. [Ramhøj 2016] Dette forklares nærmere i sektion 6.1.2.

6.1.2 Implicit påtaleret

Betegnelsen ”implicit påtaleberettiget” dækker over de personer, myndigheder mv., som har en retlig interesse i at servitutten overholdes, og som derfor er berettigede til at påtale overholdelsen af servitutten, selv om de ikke ud fra servituttens ordlyd fremstår som påtaleberettigede.

Ofte vil den materielle berettigelse i en servitut følge den påtaleberettigede, f.eks. ved en udsigtsservitut. Det er dog ikke ukendt, at der i forbindelse med udstykningsservitutter for større udstykninger i 1900-tallets første halvdel er stiftet servitutter med krav om grundstørrelser, bebyggelses indretning, materialer, vejbidrag, beplantning m.v. Udstykningen af disse arealer er ofte, men ikke altid, sket fra større landbrugsejendomme med eksplicit påtaleret for enten den til enhver tid værende ejer af moderejendommen (herskerejendommen) eller med personlig påtaleret for ejeren af ejendommen på tidspunktet for udstykningen.

Bestemmelserne i en udstykningsservitut eller villaservitut indeholder ofte bestemmelser om størrelsen på grundene, forbud eller regler for yderligere udstykning, bygningers størrelse og indretning, højde på beplantning og deslige. Altså forhold, der er med til at definere rammerne for et områdes udvikling, navnligt inden by- og lokalplaner var en realitet.
Bestemmelserne i en sådanne servitutter kan være et resultat af enten lodsejerens ønsker for områdets udseende, beskyttelse af egne interesser, områdets fremtidige drift efter udstykningen, myndighedernes krav — eller en kombination af flere elementer. Således vil ejeren af den ejendom, enten personligt eller som ejer af herskerejendommen, ofte være den påtaleberettigede med hensyn til servitutten — og dermed også påtaleberettiget med hensyn til den råden ejerne af de udstykkede parceller måtte udvise i strid med servituttens bestemmelser, f.eks. hvis en parcelejer opfører et hus i 2 etager, og servitutten kun tillader bebyggelse i 1 etage.

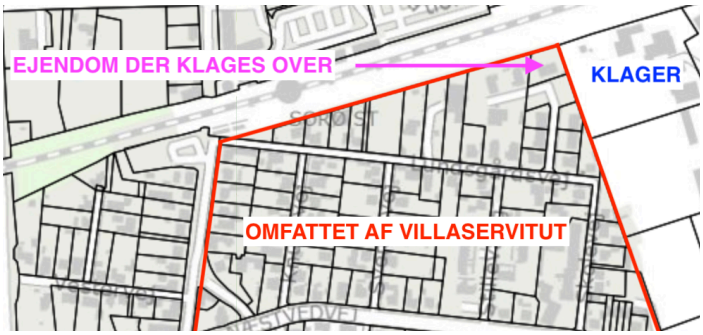
Den materielle eller retlige interesse er således knyttet til herskerejendommen, der formelt har retten til at påtale krænkelse af bestemmelserne i servitutten over for de servitutforpligtede ejendomme. Imidlertid behøver påtaleretten ikke alene være begrænset til den formelt berettigede, men kan også omfatte en eller flere andre, der måtte have en interesse i at servitutten opretholdes. Påtaleretten hænger sammen med den materielle berettigelse eller retlige interesse i servituttens opretholdelse. [Ramhøj 2016] Det betyder således, at der kan være flere påtaleberettigede end den/dem, der formelt er benævnt i servitutten, hvis f.eks. den eller de servitutforpligtede også har en materiel interesse i servituttens opretholdelse. En sådan påtaleret er at forstå som implicit påtaleret, da retten til påtalen ikke eksplicit er benævnt i servitutdokumentet.

Den implicitte påtaleret ses bl.a. ved villaservitutter, hvor de ejendomme, der er omfattet af servitutten, har en gensidig interesse i opretholdelse af servitutten. Villaservitutter er kendetegnet ved at skabe en ensartethed i et område i form af byggestil, placering af byggeriet, hegnsforhold eller deslige. Det vil sige, at såfremt en grundejer køber en ejendom omfattet af en sådan servitut, kan det krænke ejeren, hvis en anden grundejer ikke efterlever servituttens bestemmelser om at hegnet mellem ejendommene skal være levende, hegnstypen eller afstanden til skel. Retspraksis viser, at såfremt begge grundejere er omfattet af servitutten, vil den ene kunne påtale forholdet over for den anden grundejer, selvom ingen af grundejerne er

eksplicit påtaleberettigede, fordi der er en såkaldt *gensidig* påtaleret. Løsning af både forholdet, påtalen er rettet imod, og hvorvidt den *implicitte påtaleberettigede* er påtaleberettiget vil dog ofte skulle afklares ved en domstol.

Det er ikke entydigt, hvornår der er tale om en implicit påtaleret. I modsætning til den eksplicitte påtaleret, er det en vurdering fra sag til sag, om f.eks. en grundejer har en materiel berettigelse til at påtale et forhold iht. en servitut, som den pågældende ikke er eksplicit påtaleberettiget til. Der er ikke en entydig praksis på området, men der er dog nogen forhold, der tydelig skal være overholdt, før der kan være tale om en implicit påtaleret iht. en servitut.

Retspraksis viser, at det er en forudsætning for at have implicit påtaleret, at begge ejendomme er forpligtede eller berettiget i henhold til den samme servitut. [Ramhøj 2016]



Figur 2 — Illustration over område hvor der kunne være tinglyst villaservitutter, hvorved en nabo som ikke er omfattet af en villaservitut, forsøger at yde påtale

Af dette kan udledes, at en nabo, der f.eks. ikke er omfattet en villaservitut, der er gældende for et større område, ikke kan yde påtale i forhold til servitutten, selvom ejeren måtte siges at have en materiel berettigelse. Princippet fremgår af figur 2. Et andet eksempel på samme problematik er udsigtsservitutter, der typisk findes i forbindelse med udstykning af parceller beliggende mod kysten, hvor ejeren af moderejendommen ønsker at bevare udsigten til havet. Der pålægges i den forbindelse typisk en højdebegrænsning på ny bebyggelse og eventuel beplantning for at sikre udsigten. I den forbindelse består den materielle berettigelse udsigten til havet, og den påtaleberettigede iht. til servitutten er derfor i udgangspunktet altid moderejendommen. Såfremt der bygges højere end tilladt, vil moderejendommen derfor kunne yde påtale iht. servitutten. Derimod vil naboer til moderejendommen ikke kunne yde påtale iht. servitutten, selvom de også nyder godt af servitutten, fordi den materielle berettigelse er hos de ejendomme, der er omfattet af servitutten, i dette tilfælde dog begrænset til herskerejendommen. [Ramhøj 2016]

I dommen U.1969.481U kærer en ejer over en anden ejendom, der ønskes (videre)udstykket i strid med en tinglyst villaservitut om mindstegrundstørrelse. Servitutten er lyst samtidigt på en række ejendomme i 1930 med påtaleret for "*sælgeren, som ejer af disse (ejendomme) og som kan dispensere fra bestemmelserne eller den hvem retten måtte blive overdraget*". Kærerens ejendom er udstykket fra samme ejendom med en lignende lyst servitut.
I dommen afvises kærerens søgsmål med begrundelsen, at kærerens ejendom ikke selv overholder mindstegrundsstørrelsen. Dermed anerkender retten den implicitte påtaleret, men afviser sagen under henvisning til, at kæreren ikke har (fornøden) materiel berettigelse til at klage over forholdet, idet denne ikke selv overholder klagepunktet.

Den implicitte påtaleret er væsentligt mere kompliceret end den eksplicitte, idet det slet og ret ikke fremgår af det tinglyste servitutdokument, at der forelægger en sådan ret. Det må således

være en vurderingssag, hvorvidt der i et konkret tilfælde kan være tilfælde af implicitte påtaleberettigede.

6.1.3 Legal påtaleret

Både den eksplicitte og implicitte påtaleret kan tilegnes privatpersoner, virksomheder, og offentlige myndigheder. Sidstnævnte under særlige vilkår, der beskrives senere i denne sektion. Imidlertid findes i Planlovens § 43 også en mulighed for kommunerne til, som myndighed, at yde påtale på visse servitutter, selvom kommunen ikke — hverken implicit eller eksplicit — er påtaleberettiget i forhold til servitutten. Dette kaldes legal, offentlig eller kommunal påtaleret.
Det er jf. Planlovens § 44 en forudsætning for kommunens påtaleret efter § 43, at den pågældende servitut ikke er stiftet på offentligretlige vilkår (med hjemmel i lov), som eksempelvis oversigtsarealer jf. vejloven.

Planlovens § 43 dikterer, at kommunerne kun kan yde påtale til servitutter om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan jf. Planlovens § 15 stk. 2. Domstols- og klagenævnspraksis viser imidlertid, at det ikke er tilstrækkeligt for kommunen at yde påtale til en servitut, alene fordi forholdet kan reguleres ved bestemmelser i en lokalplan. Det er en forudsætning, at forholdet er planmæssigt begrundet. [Ramhøj 2002]

Den legale påtale, kommunerne har adgang til jf. Planlovens § 43, er ikke så omfattende eller vidtrækkende som den eksplicitte eller implicitte påtaleret. Foruden påtalen kun kan ske ved servitutter stiftet på privatretlige vilkår og om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, er kommunens mulighed for påtale alene at meddele påbud eller forbud. Den legale påtaleret omfatter derfor ikke en adgang for kommunen til at yde egentlig påtale, idet muligheden for at dispensere fra eller aflyse servitutten - eller i øvrigt modsætte sig dette, ikke er tilstede. [Ramhøj 2013b]
Idet påtale efter § 43 udelukkende kan ske for forhold, der kan reguleres ved lokalplan, kan kommunen ikke yde legal påtale til rådighedsservitutter. [Pagh 2009]

Det bemærkes, at den legale påtaleret, der af kommunen kan udøves efter Planloven, alene omfatter servitutter, hvor kommunen ikke i forvejen er påtaleberettiget — hvad enten det er eksplicit eller implicit. I tilfælde hvor kommunen er implicit eller eksplicit påtaleberettiget, vil den pågældende ret til at påtale et emne ofte være mere vidtrækkende end påtale efter § 43, idet kommunen her også vil kunne påtale forhold, der ikke nødvendigvis kan optages lokalplansbestemmelser om, såsom rådighedsservitutter.
Kommunen kan som grundsælger eller deslige pålægge en ejendom servitutter på privatretslige vilkår. Offentlig påtale på servitutter indgået på privatretslige vilkår giver kommunen påtaleret som enhver anden servitutberettiget, dog med det forbehold, at kommunen er underlagt de almindelige forvaltningskrav til kommunal forvaltning om saglighed, lighed og objektivitet osv. [Ramhøj 2002, 2013] [Pagh 2009]

6.1.4 Håndhævelse (også ved ingen angivet påtaleberettiget)

I de forudgående tre sektioner er beskrevet forskellige former for påtaleret. Retten til at håndhæve eller dispensere fra servituttens indhold hænger også sammen med påtaleretten/servitutberettigelsen.

Adgangen til at håndhæve eller dispensere fra en servituts indhold kræver dog, at det dels er muligt at identificere den eller de påtaleberettigede ift. servitutten og dels at den/de påtaleberettigede ønsker at håndhæve servitutten. Ved sidstnævnte er det imidlertid nødvendigt at skelne mellem privatpersoner/virksomheder og offentlige myndigheder som f.eks. kommunen.

Privat håndhævelse

For privatretlige servitutter, hvor påtaleretten tilfalder en privatperson, en privat virksomhed eller en af disse er ejer en servitutberettiget ejendom, vil det være muligt for den påtaleberettigede at håndhæve eller dispensere fra servituttens indhold.
I tilfælde hvor en servitutberettiget ejendom er hersker over flere tjenende ejendomme vil en af de tjenende ejendomme kunne rette henvendelse til den servitutberettigede om et forhold, denne måtte ønske håndhævet i forhold til servitutten. Her kunne være tale om en servitutbestemmelse om, at der ikke måtte opsættes flagstænger i området, og naboen var påbegyndt at opsætte en sådan. Under forudsætning af, at der ikke i det konkrete tilfælde er tale om en gensidig påtaleret blandt de servitutforpligtede, vil det rigtignok være den servitutberettigede, der skulle håndhæve bestemmelserne i servitutten.
I et sådan tilfælde vil det være op til den servitutberettigede, om denne ønsker at håndhæve bestemmelsen i den pågældende servitut. Der er således en frihed blandt den eller de berettigede til at håndhæve servitutbestemmelsen.

Såfremt den servitutberettigede er bekendt med, at en servitutforpligtet foretager dispositioner i strid med en eller flere af servitutbestemmelserne, men alligevel ikke vælger at påtale eller modsætte sig de uberettigede dispositioner over ejendommen, vil servitutbestemmelsen - eller endog hele servitutten - ikke kunne håndhæves som følge af passivitet og/eller frihedshævd. [Ramhøj 2002] [Pagh 2009]

Et ydereligere eksempel på håndhævelse af en servitut, kunne være en servitutberettigedes ret til at færdes over den servitutforpligtedes ejendom. Såfremt den servitutforpligtede etablerer forhold, f.eks. opsætter hegn eller henstiller genstande, der forhindrer færdslen over den forpligtedes ejendom, vil den servitutberettigede have mulighed for — ikke pligt til — at håndhæve sin ret og kræve hegnet eller genstanden fjernet - eventuelt gennem et civilt søgsmål.
Skulle den servitutberettigede derimod ikke håndhæve sin ret til at færdes over den servitutforpligtede ejendom, f.eks. fordi den pågældende vej er sekundær adgangsvej for den berettigedes ejendom, vil der kunne vindes frihedshævd af den servitutforpligtede ejendom. Navnlig hvis der igennem en periode har været etableret forhold, der forhindrer færdslen. [Pagh 2009]

Offentlig håndhævelse

Håndhævelse af servitutter, hvor en offentlig myndighed er påtaleberettiget, sker i princippet på samme måde som ved den privatretlige håndhævelse, uanset om servitutten er stiftet på privatretlige eller offentligretlige vilkår. Det vil sige, at såfremt den offentlige myndighed bliver opmærksom på, at rettigheder i henhold til servitutten krænkes, kan myndigheden påtale forholdet og kræve forholdet bragt i overensstemmelse med servituttens bestemmelser.

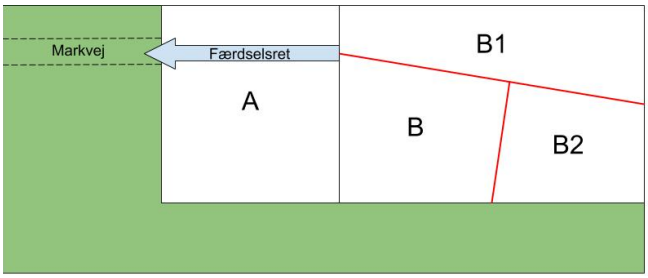
Ved den private håndhævelse, som beskrevet ovenfor, var der frihed for den påtaleberettigede til, om denne ønskede at gøre brug af sin ret til at påtale en krænkelse af servitutten. Såfremt en offentlig myndighed, her navnligt kommunerne, bliver opmærksomme på et en krænkelse af en servitut (eventuelt efter en henvendelse fra en borger), hvortil f.eks. kommunen er påtale-

berettiget, vil kommunen være pligtig at handle på krænkelsen af servitutten under hensynet til god forvaltning. [Ramhøj 2002] [Pagh 2009]
Handlingen kan enten være, på krænkerens anmodning, at meddele en dispensation fra krænkelsen eller bede krænkelsen bragt til ophør. Såfremt kommunen - som påtaleberettiget - vælger at dispensere fra en bestemmelse i en servitut, skal kommunen — under hensynet til lighed, saglighed m.v. — være opmærksomme på, at dispensationen kan have præcedensvirkende effekt. [Pagh 2009]

Manglende håndhævelse af en servitut, hvor kommunen er påtaleberettiget, kan medføre erstatningspligt for kommunen, hvis den manglende håndhævelse medfører en sådan passivitet, at en servituts bestemmelser om f.eks. forbud mod vognmandsvirksomhed på en ejendom ophører og ophøret påfører de omboende en genevirkning.
I dommen UfR 1993.72H havde en vognmandsvirksomhed siden 1950 drevet virksomhed fra en ejendom i strid med en servitut, som kommunen var påtaleberettiget på. I 1968 blev kommunen opmærksom på krænkelsen af servitutten, men valgte først i 1979 at forsøge at håndhæve den privatretlige servitut, hvilket Højesteret afviste i UfR 1985.1000H grundet kommunens passivitet. Som følge af dommen valgte de omkringliggende ejendomme at rejse en erstatningssag mod kommunen som følge af manglende håndhævelse, hvilket Højesteret anerkendte. Højesteret lagde vægt på, at naboerne ved deres erhvervelse med rette kunne påregne at servitutten blev håndhævet og at vognmandsvirksomheden indledningsvist var drevet på en måde, der stort set stemte overens med deklaration m.m. Siden voksede vognmandsvirksomheden til en størrelse, der ikke var i overensstemmelse med servitutten, hvilket kommunen ikke påtalte — og som kommunen altså blev kendt erstatningsansvarlige for. [Pagh 2009]

I tilfælde hvor kommunen er ene påtaleberettiget til f.eks. en villaservitut eller lignende, kan det således være erstatningspligtigt for kommunen ikke at håndhæve en servitut. Retspraksis viser imidlertid også, at kommunen også — gyldigt — kan nægte at påtale en bestridelse af en servitut, hvis den udeblivende håndhævelse er et resultat af saglig og forsvarligt skøn. I dommen U1999.1630 VLD kunne kommunen ikke tilpligtes at yde påtale til en servitut, som kommunen havde vurderet som ikke længere tidssvarende. [Ramhøj 2002] Samme gjorde sig gældende i UfR 1998.1630, hvor Landsretten fandt, at hverken en påtaleberettiget kommune eller andre kunne pålægges at påtale overtrædelse af en servitut, der forbød udlejning til andre personer end dem med dansk indfødsret eller hjemsted i Danmark. [Pagh 2009]

I tilfælde hvor en offentlig myndighed er påtaleberettiget, kan der være særlig grund til at være opmærksom på, hvilken rolle myndigheden har ift. servitutten og håndhævelsen deraf, da det kan være af stor betydning for en sag.



Figur 3 — Ejendom A udstykkes fra ejendom B med færdselsret for den til enhver tid værende ejer af restejendommen, B. Herefter videreudstykkes B til flere parceller, der afhændes, B1 og B2. Hvem har retten til at færdes over A - og retten til at håndhæve denne ret?

Håndhævelse ved ingen påtaleberettiget

På servitutter tinglyst før 1927, hvor der ikke var krav påtaleberettiget, kan det være omsonst at identificere, hvem der er påtaleberettiget mht. servitutten, og derfor også hvem der med rette kan håndhæve servitutten. Som nævnt i indledningen til

delafsnit 6.1 vil påtaleretten, hvad enten denne måtte være eksplicit eller implicit, følge den materielle berettigelse ift. servitutten. I forbindelse med en villaservitut vil der således være en "simpel" gensidig påtaleret blandt de ejendomme, der er omfattet af den samme servitut, og som har en retlig interesse i, at servitutten skal overholdes. Det væsentlige her er, at de materielt berettigede sammen og hver for sig har en ret til at håndhæve servitutten, hvis den ikke er blevet uaktuel, ved f.eks. passivitet. Retten til påtale vil sandsynligvis skulle anerkendes ved et civilt søgsmål, hvilket dog vil kunne ske samtidigt med emnet, der ønsket påtalt.
Der er imidlertid servitutter, hvor der ikke "blot" vil være en gensidig påtaleret, som f.eks. en tinglyst ret for sælgeren af en udstykket parcel til færdsel over parcel for den til enhver tid værende ejer af restejendom, hvor restejendommen senere udstykkes. Princippet er vist i figur 3. I et sådant tilfælde, vil det skulle afklares, hvem der er materielt berettiget ift. servitutten, herunder om der er sket interessebortfald eller deslige. Ved servitutter der er åbenlyst ophørt som følge af interessebortfald, f.eks. retten til at benytte en markvej som adgang til en mølle eller en ret til at grav tørv i et udbygget område, vil servituttens bestemmelser sandsynligvis ikke kunne kræves overholdt. Typisk vil den type servitutter også være af en alder, hvor der må formodes at være udvist en sådan passivitet, at retten er ophørt. Dette beskrives dog nærmere i afsnit 7.

I servitutterne før 1927 vil det ofte skulle afklares, hvem der er den eller de materielt berettigede ift. servitutten, når den skal håndhæves. Imidlertid kan også opstå tilfælde, hvor der er påført en eksplicit påtaleberettiget, f.eks. den til enhver tid værende ejer af en "moderejendommen". Imidlertid er det ikke ukendt, at moderejendommen i sidste ende vil henligge som et vejareal i det område, der er blevet udstykket fra moderejendommen. [Ramhøj 2010, Ramhøj 2013a]
I sådanne tilfælde kan det ske, at det ikke vil være muligt at komme i kontakt med den påtaleberettigede, fordi den pågældende er gået bort, og ejendommen ikke er husket i forbindelse med boskiftet. Hvis personen er gået bort, kan boet eventuelt forsøges genoptaget. [Ramhøj 2013a]
Er den påtaleberettigede stadig i live, men ikke er mulig at komme i kontakt med som følge af fysisk eller psykisk fravær kan det være endog meget svært at foretage dispositioner ift. servitutten. Lars Ramhøj oplyser, at man måske i Tinglysningsmæssige dispositioner med en erklæring fra familien kan have held med at få godkendt en ændring. [Ramhøj 2013a] Omhandler det derimod en håndhævelse af en servitutbestemmelse, og servitutten ikke er åbenlyst bortgået, og der ikke findes nogen materielt berettigede ift. servitutten, eller forholdet kan påtales iht. Planlovens § 43, er man *på herrens mark* [Ramhøj 2010, Ramhøj 2013a].

7 Aflysning, ophør og sletning af servitutter

Med tiden kan servitutter miste deres retsvirkning enten helt eller delvist hvorfor de vil ophøre. Servitutternes indhold og/eller måden hvorpå de håndhæves, kan have stor indflydelse på årsagen til deres ophør. Servitutter stiftes almindeligvis med hensigten at skulle regulere anvendelsen af en ejendommen mange år frem i tiden, men principielt er der ingen tidsbegrænsning for servituttens gyldighed, hvorfor de kan være gældende til evig tid. Skal en servitutbindende aftale derfor ophøre — eller beholde dennes retsvirkning — er det vigtigt at kende til forholdene der kan føre til servituttens ophør og evt. udslettelse fra Tingbogen. Servitutter kan ophøre af flere årsager f.eks. ved tidsbegrænsning, aftale om ophør, passivitet, ekspropriation og vedtagelse af lokalplaner. I følgende afsnit undersøges muligheder og årsager til aflysning, ophør og sletning af servitutter ved at beskrive de mest almindeligt forekommende ophørsgrunde.

7.1 Grunde og årsager til ophør og aflysning af servitutter

I beskrivelsen af de forskellige ophørsårsager vil i visse tilfælde blive inddraget brugen af domme og afgørelser, for at understøtte praksis for disse ophørsgrunde samt for belyse forskelligheden i og måderne hvorpå servitutter kan bringes til ophør. Domme og afgørelser benyttet i indeværende afsnit vil være at finde som bilag A-D.

7.1.1 Ophør efter aftale

Kan eller er de involverede i forbindelse med en servitut blive enige om, at servitutten skal bringes til ophør, kan dette ske ved udtrykkelig aftale mellem den/de servitutberettigede og ejeren af den tjenende ejendom. I tilfælde hvor der er mere end én berettigede i henhold til servitutten, er der ikke tale om et fuldstændigt ophør af servitutten, med mindre ejeren af den tjenende ejendom indgår aftale om ophør med alle de berettigede (dog med undtagelse af tilfælde hvor enkelte berettigede gyldigt repræsenterer de resterende berettigede). Indgår ejeren af den tjenende ejendom blot gyldig aftale med visse af de berettigede, bevarer de øvrigt berettigede umiddelbart deres påtaleret, mens de der indgik aftale fraskrev sig retten til at påtale servitutkrænkelser. [von Eyben et al. 2003] Foreligger der aftale om ophør af servitutten, kan denne udslettes af tingbogen jf. § 11, stk. 1, der bestemmer, at udslettelsen af retten over den tjenende ejendom alene kræver samtykke fra ejeren af den herskende ejendom. En mindre udtrykkelig aftale om ophør, er den stiltiende servitutpassivitet, hvor den berettigede indgår indirekte aftale ved ikke at påtale servitutkrænkelser, se 7.1.3 om *Passivitet*.

7.1.2 Servituttens indhold

Følger det af servitutten, at dens indhold fastlægger en tidsbegrænsning for servitutbestemmelsernes virkning, vil retsvirkning af servitutten ophøre samtidigt med udløbet af den fastsatte tidsramme. Dette kunne sig f.eks. være en rådigheds servitut, der i en begrænset periode giver tilladelse til færden over en ejendom, eller en tilegnelsesservitut hvor der er givet tilladelse til at grave grus i 30 år. Udover at være tidsbestemt, kan servitutten være betinget af visse begivenheder indtræden eller opfylde bestemte forhold, førend servituttens ret gør sig gældende — opfyldes betingelsen ikke, ophører servitutten. Servitutter kan ligeledes være møntet på én eller flere enkelt fysiske personer, se 5.2.5 *personlige eller reelle servitutter*, hvor servitutretten udelukkende tilfalder de i servitutten nævnte personer, hvorfor retten dermed ikke til-

kommer ejeren af en bestemt ejendom og vil derfor ophøre i forbindelse med person(ernes) død idet retten er uoverdragelig. [Gam Madsen 2016]

7.1.3 Passivitet

Servitutter kan miste deres retsvirkning i tilfælde hvor påtaleberettigede ikke påtaler sin ret til, at f.eks. kræve en bestemt tilstand opretholdt, hvorfor påtaleberettigede forholder sig passivt til dennes ellers tinglyste rettighed. Dette skyldes bl.a. at der ingen grund til er, at opretholde rettigheder der henstår ubenyttet og derfor ligesåvel kunne fjernes fra tingbogen. Den kumulerede tidsmængde der skal tilbagelægges inden passivitet indtræffer er en ikke præcist defineret størrelse, dog gælder det, at påtaleberettigede først forholder sig passivt når vedkommende er blevet bekendt med de servitutstridende forhold og ikke påklager dette. Dette være sig naturligt, da det ikke er muligt at påtale krænkelsen af den servitutstiftede ret og råden, idet der ikke er kendskab til krænkelsen. Dermed bliver den servitutberettigedes passivitet en aktiv handling, der forekommer ved ikke kræve servitutten efterlevet overfor ejeren af den tjenende ejendom. Afgørelsen om, hvornår passivitet er indtruffen, beror på en konkret vurdering af den enkelte sag og servituttens indhold, hvorfor mængden af tid der skal gå inden der er udvist passivitet kan udgøre alt fra en relativ kort periode til relativ lang tids passivitet. [von Eyben et al. 2003]

For at forstå hvorfor tid er så kompleks en størrelse f.s.v.a. servitutpassivitet og hvordan den enkelte sag har indflydelse på hvornår passivitet er indtruffen, belyses det gennem følgende afgørelser:

A. **U.1988.949H**, findes i bilag A
   Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger (FDB) lejede i 1978 butikslokaler i et storcenter opført af en entreprenør, samtidigt med, at FDB solgte naboejendommen (hvor FDB havde haft supermarked) til selvsamme entreprenør. Ved overdragelsen blev lyst en deklaration på naboejendommen med FDB som eneste påtaleberettigede, hvori det hed sig "*at der på ejendommen eller parceller udstykket derfra, ikke må etableres købmandshandel eller supermarked*". December 1981 forsøgte entreprenøren sig med, at indgå en aftale med FDB om muligheden for at kunne udleje ejendommen til discountforretningen Fakta, hvilket påtaleberettigede afslog. Yderligere forsøg på indgåelse af aftale blev afprøvet, men parterne kunne ikke komme til enighed. Trods dette indgik entreprenøren alligevel aftale med Fakta, hvorefter de åbnede butik i lejemålet på ejendommen den 1. april 1982. Det var dog først den 1. september at FDB påtalte over for entreprenøren, at den servitutbunde aftale ikke blev efterlevet ved at lade Fakta åbne på adressen, samtidigt med at Fakta først fik kendskab til servituttens eksistens den 9. december 1982. Højesteret fandt, at Faktabutikken stred imod servitutten, men idet at påtaleberettigede havde "undladt at reagere overfor discount-forretningen i en efter forholdene lang periode" på fem måneder fra 1. april til 1. september, hvor Fakta "*må antages at have disponeret i tillid til retmæssigheden af sin handlemåde*", havde FDB udvist en sådan passivitet, at de måtte anses for at have givet afkald på at gøre servitutten gældende over for Fakta.

B. **U.1992.800Ø**, findes i bilag B

I forbindelsen med et byggeriet af en række ejendomme er tinglyst en deklaration den 21. oktober 1927 på ejendommene, hvorved der i medfør af servitutten stiftes et vejlaug. Ligeledes bestemmes det i servituttens §3, at "*I haverne maa ikke plantes Buske eller Træer, hvis Højde i udvokset Stand er over 3 m. Egentlige Skovtræer, Poppel, Pil, Ask eller Bævreasp maa ikke plantes.*". Ved skriftlig henvendelse d. 21 januar 1987 anmodede en, i området beboende, ejer vejlauget "Lille Godhåb" om, at påtale overtrædelsen af servituttens §3 overfor en anden ejer i området. Sagsøgte i sagen havde fire store skovtræer stående i forhaven, som på daværende tidspunkt havde nået mellem 10 og 12 meters højde, hvilket gav væsentlige skyggegener for naboerne. Ved skrivelse d. 6. april 1987 pålagde vejlauget at sagsøgte skulle bringe forhavens beplantning i overensstemmelse servitutbestemmelserne inden d. 6. maj 1987. Sagsøgte meddeler d. 27 april gennem deres advokat, at de anså at have vundet hævd på retten til at have træer der overstiger en højde på 3 meter, da træerne havde være over denne højde i mere end 20 år. Retten fandt, at sagsøgte overtrådte de i deklarationens §3 bestemte forhold i henhold til træernes højde, og at tidspunktet for beregning for om træernes højde har vundet hævd først gælder fra tidspunktet træerne har nået en højde af 3 meter. Ligeledes fandt retten, at sagsøgte ikke havde godtgjort, at træerne i minimum 20 år havde haft en højde af 3 meter. Sagsøgte blev tilpligtet at beskærer træerne til den højde de skønnes at have haft i 1969 — tidspunktet hvorfra hævdstidspunktet skulle regnes fra. Ligeledes fandt retten, at blot fordi sagsøgeren udelukkende benyttede sig af retten til at påtale overtrædelser af deklarationens §3 når der blev modtaget konkrete sager, og dermed samtidig tillader at nogle medlemmer evt. kunne have træer højere end 3 meter, var sagsøger stadig berettiget til at kræve at træer skulle holdes i maksimalt 3 meter.

Som det ses i afgørelse A, kan passivitet indtræffe efter en relativ kort mængde tid. I sagen mellem Fakta og FDB blev der lagt vægt på, at Fakta ikke havde kendskab til servitutten og derfor handlede i god tro. Eftersom FDB lå på naboejendommen og derfor hurtigt fik kendskab til Fakta's åbning, men alligevel var 5 måneder om at påtale overtrædelsen, udøvede de en tydelig passivitet hvilket medvirker at håndhævelsesretten forfaldt. Det faktum at der er tale om, hvad vi formoder er, professionelle forretningsdrivende kan have indflydelse på afgørelsen. Retten til at drive forretningen, omkostningerne forbundet med opførelsen og indretningen af Fakta-forretningen, den indtjening butikken har haft i løbet af 5 måneder samt den kundeskreds de har opbygget i tidsperioden, kan have stor betydning for forretningsdrivende og derfor være relativ lang tid i forretningsmæssig kontekst, mens det er relativ kort tid hvad angår servitut passivitet.

Modsat har vi afgørelse B, hvor der ikke var indtruffen passivitet efter mere end 20 års upåtalt servitutovertrædelse. Her blev det konkluderet, at retten til at håndhæve servitutten ikke frafalder, så længe påtaleberettigede var konsekvent i måden hvorpå håndhævelsen foregik. Påtaleberettigede håndhævede kun servitutten i tilfælde, hvor overtrædelserne var til tydeligt gene for de omkringboende, eller i tilfælde hvor de modtog klager fra de andre beboer vedrørende servitutovertrædelserne. Servitutten kan anses som indeholdende en række ordensregler og vedtægter for beboerne i området, for at undgå at påføre naboerne unødvendige ulemper og gener.

Disse to afgørelser understreger hvor stor betydning servituttens indhold, konteksten den benyttes i, måden den benyttes på samt det relative begreb; tid. For derfor skal servitutten, og forholdene den virker under, betragtes i sin helhed når der skal vurderes på passivitets evt. indtraf.

7.1.4 Interessebortfald

Findes det, at en servitut med tiden har mistet sin betydning, kan servitutten ophøre ved interessebortfald, da påtaleberettigede retslig interesse ikke længere kan findes gældende, hvorfor servitutten ikke kan kræves opretholdt. Dette forekommer oftest ved tilfælde hvor ændrede forhold medfører at den påtaleberettigedes beskyttelsesværdig interesse for servitutten er bortfaldet. Dog gælder det, at interessen skal være fuldstændigt og definitivt bortfalden, og ikke blot være tale om midlertidigt manglende interesse. [von Eyben et al. 2003, Gam Madsen 2016] Ophør ved interessebortfaldet af servitutter kan ofte ske i tilfælde, hvor en servitut pålagt en række ejendomme (evt. ved udstykning af nyt boligområde) fastlægger, at disse ejendomme skal have en bestemt grundstørrelse, udseende eller anvendelse. Som det oftest ses ved sådanne områder er, at det med tiden vil skifte karakter og udseende, hvilket i dette tilfælde betyder, at servitutten stiftet ikke længere sikrer den ensartethed, hvilket den var stiftet som formål at kunne skabe. Ligeledes kan interessebortfald indtræffe hvis en påtaleberettiget selv har udøvet servitutkrænkende adfærd af selvsamme art, som vedkommende nu forsøger sig at påtale, evt. med samtykke fra en oprindelig påtaleberettiget. Grundet vedkommendes egen krænkelse af det påklaget, har vedkommende gjort et tydeligt, at interessen for opretholdelsen af servitutten fra pågældende persons side ikke kan retfærdiggøres. Dette kunne eksempelvis være, at den påtaleberettiget grundejers egen ejendoms grundstørrelse er mindre, end det i servitutten fastlagte mindstegrundsareal, hvorfor hans påtale ikke er berettiget ved andres krænkelse af mindstegrundsstørrelsen i forbindelse med udstykning, da hans retslige interesse for overholdelse af servitutten må anses for værende bortfaldet. [von Eyben et al. 2003]

For yderligere forståelse af interessebortfald, samt hvorledes det kan ske, at ens interesse kun er gælde under bestemte forhold, benyttes følgende afgørelser:

A. **MAD 2008.2048B**, findes i bilag C
   Ved et retsforlig i 1948 blev en servitut stiftet på E's ejendom. Retssagen omhandlede den tidligere ejer af E's ejendoms benyttelse af grundarealet til legeplads for børn i en nærliggende ejendom, hvilket tilførte ulemper for de andre naboer der gerne så at ulemperne ophørte eller nedbragt. Servitutten oprettet ved forliget omhandlede opsætning af hegn, hvor stor en andel der kunne benyttes til leg, legepladsens åbningstider, forsyning af støjdæmpende underlag til legepladsens inventar og forbud mod støjende leg. Ejendommen med legepladsen blev solgt, og i mere end 30 år blev restriktionerne i servitutten hverken iagttaget eller påtalt, samtidigt med legepladsen forfaldt og grund totalt tilvokset. Grunden endte i E's hænder, og i 2007 fjernede E resterne ad legepladsen og ryddede arealet. Dette blev gjort med henblik på at opføre parkerings- og garageanlæg i stedet for legeplads. Naboerne N gjorde indsigelser mod E's plan, idet det ville stride imod den omtalte servitut, og N fik derfor nedlagt fogedforbud mod påbegyndelsen af byggeriet. N mente ligeledes, at servituttens formål var at imødegå støj og andre nærhedsulemper, hvorfor planerne om parkerings- og garageanlæg og opførelsen deraf ville medføre sådanne ulemper. E's argument var derimod, at idet servitutten var lyst i forbindelse med en tidligere nabotvist, skulle den fortolkes heraf, samt at omdrejningspunktet for servitutten og tvisten var den tidligere

indretning af legeplads. Grundet servituttens karakter, ejendommens tilstand og N's interesse i at håndhæve servitutten efter dens ordlyd, mente E at servitutten måtte være bortfaldet. Byretten fandt, at servitutten var specifikt møntet på legepladsen der tidligere lå på ejendommen, og grundet den ændrede anvendelse havde N ikke længere berettiget interesse i håndhævelse af servitutten. Servitutten måtte derfor anses at være ophørt grundet interessebortfald.

B. **U.1983.667Ø**, findes i bilag D
I 1917 blev tinglyst en servitut med forbud mod udstykning på en sommerhusejendom beliggende på matr.nr 5at Bøtø by, Væggerløse. Servitutten var oprindelig tinglyst på matr.nr. 5v, som matr.nr. 5at var udstykket fra, og havde "ejeren af matr.nr 5a Bøtø eller den til hvem den særskilt bliver overdraget" som påtaleberettigede. Ejeren af matr.nr. 5at ønskede at udstykke sin ejendom, og indhentede derfor samtykke fra ejeren af matr.nr. 5a, der meddelte samtykke til udstykning af matr.nr. 5at i højst to parceller. Samtykkeerklæringen blev afvist af Tinglysningsdommeren, da matr.nr. 5a var blevet udstykket til adskillige parceller, hvorfor matr.nr. 5a på daværende tidspunkt kun udgjorde 612 m^2. Tinglysningsdommeren lagde ligeledes vægt på, at en del andre parceller som udstykket sammen med matr.nr. 5v, hvorfra matr.nr. 5at er udstykket, havde tinglyst servitutter med lignede udstykningsforbud som på matr.nr. 5v. Tinglysningsdommeren mente dermed, at der måtte foreligge gensidig påtaleret, hvorfor samtykke alene fra matr.nr. 5a ikke fandtes tilstrækkeligt. Derfor blev 146 samtykkeerklæringer indhentet fra påtaleberettigede lodsejere, hvilket viste sig tilstrækkeligt for tinglysningen af en ændring, der gav muligheden for udstykning af matr.nr 5at. Ejeren af matr.nr. 5bg, som ligeledes ansås for at være medpåtaleberettigede, havde ikke givet sin samtykke til udstykningen, hvorfor vedkommende kærede afgørelsen til landsretten. Landsretten fandt, at eftersom et overvejende flertal af de gensidige påtaleberettigede havde meddelt deres samtykke, heriblandt de tættest liggende ejendomme på matr.nr. 5at, og den kendsgerning at kærendes ejendom lå i "nogen afstand" fra matr.nr. 5at, hvorfor kærende ikke godtgjorde at nogen væsentlig retlig interesse i nægtelsen af udstykningen.

I afgørelse A er interessen for opretholdelsen af servitutten ophørt. Dette sker på trods af, at naboerne i virkeligheden stadig kunne have interesse i at opretholde deres ret til at kræve støj og andre ulemper begrænset fra ejendomme hvor legepladsen plejede at ligge. Men eftersom servitutten udelukkende er blevet en realitet gennem et retsforlig over legepladsen der var skyld i en nabotvist. Da legepladsen ikke længere eksisterede, havde servitutten ikke længere retten til kræve en bestemt tilstand opretholdt på ejendommen hvor legepladsen lå. Interessebortfaldet kan evt. skyldes servitutten oprettelse i forbindelse med retsforliget, hvorfor den blev direkte møntet på legepladsen. Var servitutten tinglyst efter almindelig aftale, kunne ordlyden og indholdet af servitutten evt. have haft indflydelse på al aktivitet på ejendommen og ikke kun i forbindelse med brugen af legeplads. Servitutten kunne ligeledes være tidsbegrænset til kun at gælde så længe der var legeplads på ejendomme, derved havde man været foruden tvivlen om servituttens retslige virke i forbindelse med parkerings- og garageanlægget.

I afgørelse B er der ikke tale om et fuldstændigt bortfald af interesse, men alene at interessen for pågældende påtaleberettigede ikke kan godtgøres i hvert tilfælde. På trods af hans påtaleret normalvis findes lige så gældende som de andre medpåtaleberettigede i området, var hans interesse i at modsætte sig udstykning ikke stor nok til, at udstykningen skulle afvises. Begrundelsen lød, at hans ejendom lå i "nogen afstand" fra ejendommen der skulle udstykkes.

Det faktum, at afstanden mellem hans ejendom og ejendomme der skulle udstykkes kan skyldes, at han ikke ville blive påvirket af det nye sommerhus der evt. kunne bygges på den nyudstykket ejendom. Havde et nyopført sommerhus f.eks. haft negativ indvirkning på udsigten fra hans ejendom, ville hans påtaleret højst sandsynligt haft større indvirkning og betydning.

Disse to afgørelser viser tydeligt, at den påtaleberettigedes interesse i håndhævelsen af servitutten er en betinget ret, der kan ophører hvis statussen servitutten omhandler ikke længere er gældende, eller hvis ens interesse i håndhævelsen ikke er af tilstrækkelig stor betydning. Indtrædelsen af interessebortfald skal derfor vurderes i forhold til den enkelte sag.

7.1.5 Ophør ved lokalplan og anden offentlig indvirken

Som tidligere nævnt i projektet, er det mulig at bringe servitutter til ophør gennem en lokalplan. Dette gør sig imidlertid kun gældende for eksisterende tilstandsservitutter som er stridende imod og findes uforenelige med formålet i en gyldigt vedtaget lokalplan jf. PL § 15, stk. 2, nr. 19. Dette er sig dog kun gældende i tilfælde hvor servitutten ikke bortfalder jf. PL § 18, der tydeligt siger at der ikke må etableres forhold der hverken faktisk eller retligt er i strid med planen. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 19 handler derfor om formålsuforenelighed, hvor imod § 18 handler om indholdsuforenelighed. Ligeledes kan servitutter eksproprieres jf. PL § 47, stk. 1 når ekspropriationen er væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

7.2 Opsamling

Det fremgår ved ophørsårsager, såsom passivitet og interessebortfald, at man som påtaleberettigede skal handle med omtanke f.s.v.a. håndhævelse af servitutter. Påtales servitutkrænkelser ikke, og påtaleberettigede dermed forholder sig passivt ift. retten denne har krav på at få efterkommet, kan retten til at påråbe overtrædelser forfalde med tiden. Passivitet i henhold til servitutter kan måske anses for, at påtaleberettigede har udvist en adfærdsmæssig manglende interesse i at opretholde forholdene i servitutten. Ved interessebortfald vil der derimod være tale om en retslig manglende interesse, hvorfor ens påtale i henhold til servitutten ikke findes godtgjort.

En ting de to ophørsårsager har til fælles er, at indholdet af servitutterne kan have stor indflydelse på, hvornår ophøret grundet enten passivitet eller interessebortfald kan indtræffe. Det er nødvendigt altid at tage indholdsmæssige vurderinger når der skal vurderes på servitutters ophør, hvilket resulterer i, at der ofte skal tages konkrete afgørelser hos domstolene i henhold til servitutternes indhold, før servitutter uden samtykke kan ophøre.

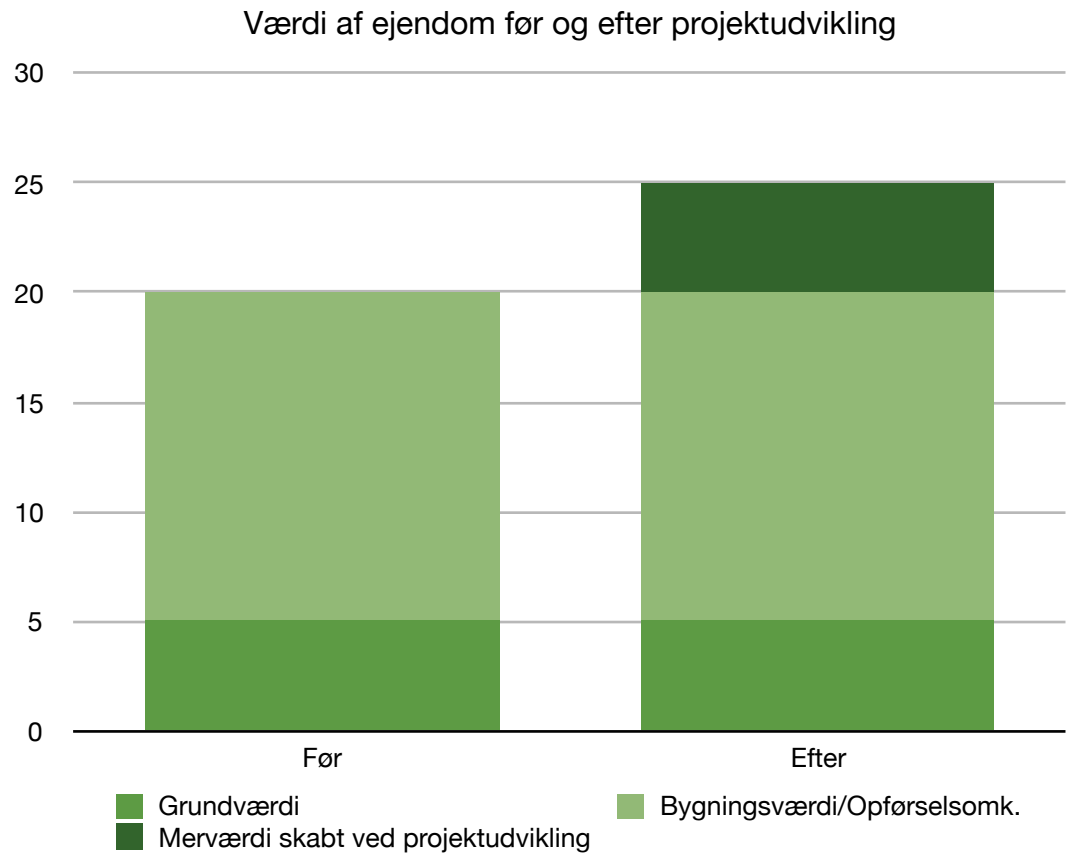
Indholdet af servitutterne kan ligeledes resultere i direkte ophør, hvis servitutten er betinget af enten tid eller tilstand, eller er direkte møntet på enkeltpersoner. Derudover kan indholdet bringe servitutterne til ophør gennem lokalplan, hvis de findes at være uforenelige med disse.

8 Projektudvikling af fast ejendom

For at kunne forstå hvorledes servitutter kan have indflydelse på udviklingen — og dermed værdien af en ejendom — søges i dette afsnit at få afklaret definitionerne af begreberne '*projektudvikling af fast ejendom*' og '*ejendomsudvikling*'. På trods af, at meget kan aflæses i begrebernes ordlyd, er det nødvendigt at kende den handling og proces, begreberne dækker over.

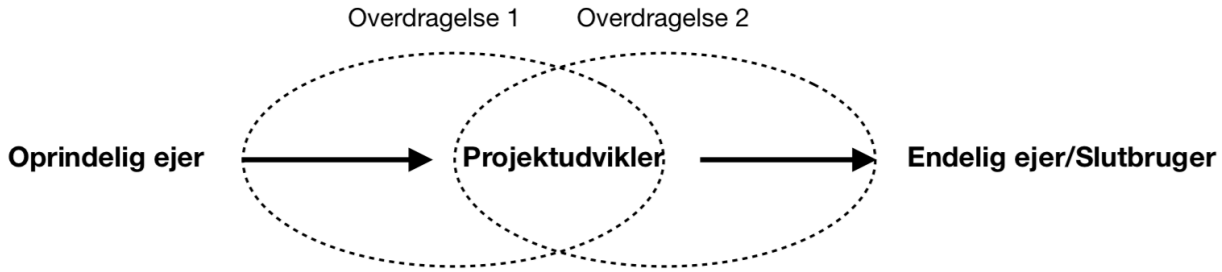
8.1 Begrebsafklaring

Helt nøgternt kan projektudvikling anses for værende spekulation i fast ejendom. Ved projektudvikling spekuleres der i, at en "*… ejendom tilføres en større værdi end udgiften til at anskaffe og bebygge eller ombygge ejendommen*" [Rasmussen 2005, s. 32], således der opnås et positivt afkast på investeringen. Projektudviklingen kan omfatte flere former for indgreb på en ejendom — alt fra ombygning, tilbygning, ny bebyggelse, udstykning, konverteringen fra erhverv til beboelse (eller vice versa) eller f.eks. opdeling i ejerlejligheder — men hovedsaligt handler projektudviklingen om at have "den gode idé". Se figur 4. [Vestergaard Buch & Møller 2005].



Figur 4 — Forenklet illustration af den merværdi der kan skabes ved projektudvikling. Gengivelse af figur fra [Vestergaard Buch & Møller 2005, s. 32]

Gevinsten ved projektudvikling er kun tilstede, hvis ejendommen, der udvikles på, kan omsættes med gevinst, idet ejendommens anskaffelse og udviklingen deraf kan være bekostelig (Se figur 5), hvorfor den gode idé er yderst afgørende, når investeringen foretages.



Figur 5 — Forenklet figur visende mulig projektudviklingsprocess. Antallet af overdragelser kan variere fra én til flere, før projektet er færdigt og kan benyttes af slutbrugeren, men vigtigst er det at forstå, at projektudviklerens roller er at ændre og videreformidle ejendommen på en sådan facon, at ejendommen stiger i værdi og projektudvikleren kan hente sin gevinst hjem. Gengivelse af figur fra [Vestergaard Buch & Møller 2005, s. 29]

Men den gode ide er — alene — ikke afgørende for skabelsen ejendommens merværdi. Den gode *projektidé* bør kædes sammen med den rette *beliggenhed*, således disse passer sammen, samtidigt med at behovet hos *brugerne* og *investorerne* skal tilfredsstilles. De fire faktorers (*projektidé*, *beliggenhed*, *investor* og *brugere*) sammenspil er dét, der i sidste ende danner merværdien (*projektudviklingsværdien*) i projektudviklingen, men den vellykkede projektudvikling kan alene lykkes og den fulde værdi opnås, hvis alle fire faktorer forenes, hvilket fremgår af figur 6. [Rasmussen 2005] I det følgende beskrives de førnævnte fire faktorer:

8.1.1 Beliggenhed

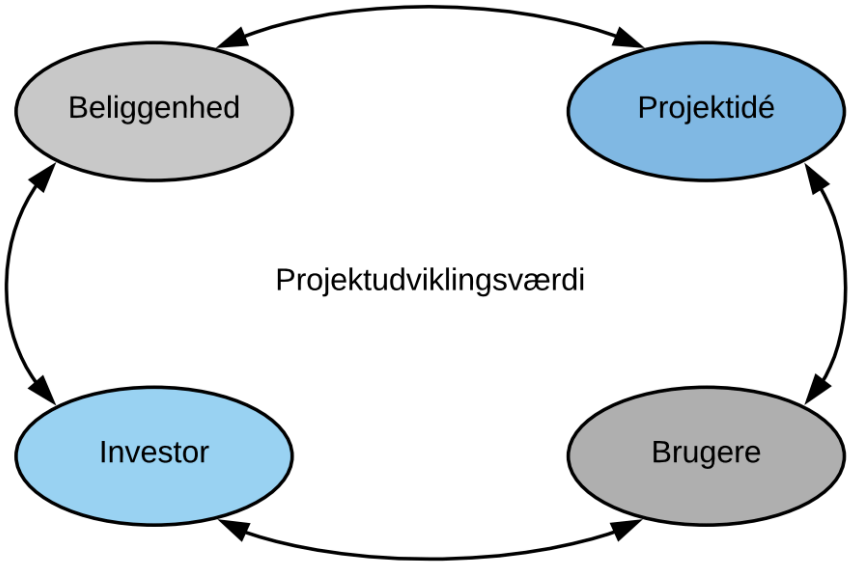
Beliggenhed har — som det antydes — at gøre med den geografiske placering af det grundstykke eller den ejendom, som der ønskes udviklet på, samt dennes beskaffenhed. Her kan være tale om ejendomme der enten er ubebygget eller hvor ejendommens bygningsdel udgør en begrænset værdi, hvorfor det alene vil være byggeretten på grunden der erhverves. Der kan således også være tale om en eksisterende ejendom der skal ombygges/modernisering eller landbrugsjorde der kan/skal omdannes til byzone. Ligeledes det have karakter af erhverv i byområder, der ikke længere kan udnyttes til dets fulde potentiale, hvorfor det omdannes til bolig. Måden hvorpå projektudvikler sikrer sig retten til at udvikle og realisere sine idéer på beliggenheden, sker ved at købe den bestemte ejendom eller ved at indgå aftale om retten til at købe ejendomme. [Rasmussen 2005]

8.1.2 Projektidé

Projektidé bygger på "den gode ide" som nævnt i delafsnit 8.1. Det er oftest projektidéen, der gør det største udslag, og skaber den største forøgelse i merværdien ved projektudviklingen. Den rette idé skal være tilkoblet den rette beliggenhed, førend det kan gøres så attraktivt som muligt for slutbrugeren. Det kan ligeledes handle om at kunne tænke i nye baner og være kreativ, så ejendommen skiller sig ud, bliver unik og et varemærke, som kan bruges til at forstærke omtale og øge salget. Her samarbejder projektudvikler ofte med arkitekter for at videreudvikle på idéen og til at udarbejde tegningsmateriale til brug for at indhente investorer og sælge til brugerne. [Rasmussen 2005]

8.1.3 Brugere

Brugerne er de, der skal benytte sig af ejendommen eller byggeriet, efter det er færdigudviklet. Det er vigtigt for en projektudvikler at forholde sig til, hvilken målgruppe man ønsker skal benytte den færdigudviklede ejendom mens projektet udføres. Hvis brugerne fra målgruppen der udvikles til får deres behov tilgodeset, stiger prisen på slutproduktet og dermed kan den største merværdi opnås. Brugertypen og deres behov er forskellige, da brugerne kan være alt fra privatpersoner, til detailhandel og liberale erhverv afhængigt af projektet. [Rasmussen 2005]



Figur 6 — De fire forenelige faktorer der tilsammen skaber merværdien i projektudvikling. Ved projektudviklingen kan tage udgangspunkt i hvilken som helst af de fire faktorer og skal ikke følge faktorerne i slavisk rækkefølge. Alle fire faktorer skal dog være tilstede for at skabe merværdien. Gengivelse af figur fra [Rasmussen 2005, s.34]

8.1.4 Investorer

Investorerne er dem, der spekulerer i at investere i projektudviklingen for at opnå et fornuftigt afkast af deres investering. For investorerne er en vis risiko forbundet med deres investering i projektudviklingen, akkurat som der gør ved alle andre former for investering. Jo større risiko der foreligger investeringen, desto højere pris eller afkast kan investoreren forlange i den anden ende. Eksempelvis vil en nyopført beboelsesejendom i storbyen med udlejning for øje blive vurderet mindre risikofyldt, end en erhvervsejendom med kontorer placeret i en mindre by. [Rasmussen 2005]

8.2 Købs- og optionsaftaler

Der vil i forbindelse med projekt- og ejendomsudvikling oftest foregå én eller flere overdragelser af fast ejendom. Selve afkastet og den værdi der skabes af projektudviklingen, er i høj grad betinget af mulighederne på ejendommen. Kan ejendommen ikke udnyttes som ønsket, kan dette have indflydelse på produktet slutbrugeren modtager samt afkastet investoreren kan forvente. Derudover kan indskrænkelsen i den mulige udnyttelse betyde at projektet ikke kan realiseres overhovedet, hvorfor projektudvikler og investor slet ikke går ind i projektet. Derfor ud-

arbejdes der oftest købs- og optionsaftaler i forbindelse med køb af fast ejendom til projektudvikling, for at sikre sig, at den ønskede udvikling på ejendommen er mulig. Købs- og optionsaftaler undersøges i de følgende sektioner.

8.2.1 Optionsaftale

Optionsaftaler i forbindelse med projektudvikling indeholder som oftest en købsret, hvilket er retten til at købe ejendommen, men ikke en direkte købsaftale omfattende købet af ejendommen. Optionen omfatter retten til køb af ejendommen indenfor et fastsat tidsrum og til en fastsat købesum. Retten forpligter ikke projektudvikleren til at købe ejendommen, men giver projektudvikleren en mulighed for at sikre sin erhvervelse af ejendommen. Hovedsagligt benyttes optionsaftalen til at give projektudvikleren muligheden for at igangsætte undersøgelser om muligheden for realiseringen af projektideen, samtidigt med at købsretten er sikret. Undersøgelserne vil bl.a. indeholde gennemgang af eksisterende kommune- og lokalplaner dækkende for ejendommens område, tinglyste servitutter på ejendommen, samt dialog med kommunen om muligheden for udarbejdelse af lokalplan og krav til byggetilladelse. Ligeledes kan det forekomme, at projektudvikler forhører sig hos slutbrugerne og investorer, for at undersøge behov og den ønskede indretning hos brugerne, muligheden for indskud af kapital fra invester og tilsagn fra eventuelt fremtidige lejere. Disse undersøgelser er til for at sikre indtjeningspotentialet for investeringen. [Møller 2005] Optionsaftalen kan erstattes med en betinget købsaftale som alternativ, se mere nedenfor.

8.2.2 Købsaftale

I visse tilfælde kan der med fordel indgås en betinget købsaftale som alternativ til optionsaftalen. Det menes, at den betingede købsaftale kan have psykologisk betydning for sælger af ejendommen, idet sælgeren vil føle sig tættere og mere sikker på salget af sin ejendom, end ved købsretten i optionsaftalen, da den nødvendigvis ikke ender med at blive benyttet [Møller 2005]. Fordelen ved brugen af den betingede købsbetingelse er dog den samme, som ved brugen af optionsaftalen, nemlig at projektudvikleren har mulighed for at undersøge mulighederne for udvikling på ejendommen inden overdragelsen. Købsaftalen kan f.eks. være betinget af at udstykning kan gennemføres, byggetilladelse kan gives eller lokalplan kan udarbejdes og vedtages. Den betingede købsaftale vil ligeledes være omfattet af en tidsfrist, for at køber hurtigst muligt får undersøgt og igangsat ejendommens potentiale, samtidigt med at sælger har mulighed for at afhænde til tredjepart hvis handlen ikke går igennem tidsnok. [Møller 2005]

8.3 Opsamling

Det skal forstås, at essensen i projekt- og ejendomsudvikling er skabelsen af merværdi. Hvert bump på vejen i form af begrænsninger, fordyrende elementer og tidsforsinkelser vil have negativ indflydelse på afkastet af investeringen. Det findes at de rigtige kriterier skal være tilstede før merværdien, og essensen af udviklingen, kan realiseres. Der bør ligges vægt på, at sammenspillet mellem ide og beliggenhed kan være altafgørende i tilfælde, hvor en ejendom indeholder bindinger der kan begrænse brugen af ejendommen. Dette kan tvinge projektudvikleren til at tænke kreativ, men vil i resultere i større usikkerhed omkring afkastet af investeringen.

9 Casestudie — udvikling af Mørdrupvej 15-19

I forbindelse med praktikopholdet på Landinspektørstudiets 9. semester i 2016 dukkede en sag op, der har vist sig værende interessant i forhold til servitutter og ejendomsudvikling. Praktikstedet er et privatpraktiserende landinspektørkontor med mere end 130 års historie bag sig, der på trods af dets relativt beskedende størrelse, varetager opgaver af klassisk karakter såvel som opgaver indenfor ejendomsudvikling og rådgivning i forbindelse med større bygge-/anlægsprojekter. Under praktikopholdet blev jeg udsat for de mange facetter af opgaver som privatansatte landinspektører kan forvente at møde på daglig basis under ansættelse hos et landinspektørkontor. Én af de hyppigt forekommende opgaver var, at undersøge servitutforholdende for ejendomme hvorpå rekvirenten havde ønske om opførelse af nyt byggeri eller ønske om ændring af de matrikulære forhold på ejendommen.

Efter praktikopholdet blev kontakten til praktikstedet holdt ved lige. I forbindelse med specialet har virksomheden stillet sine arkiver og sagskartoteker til rådighed for specialeudarbejdelsen, og ud fra et kriterie om, at en case skulle omhandle et ejendomsudviklingsprojekt på mere end blot én enhed, hvor servitutter indgik som en del af opgaven, faldt valget på Mørdrupvej 15-19 i Espergærde.

I dette afsnit vil foretages et studie af casen under hensyn til det ønskede projekt fra ejendomsudvikleren og de tinglyste byrder på ejendommen.

9.1 Casens baggrund

For at skabe et overblik over casens omfang og baggrund vil i dette delafsnit foretages en gennemgang af fakta for de vedrørte ejendomme, herunder en undersøgelse af tidsforløbet fra beslutning om salget af ejendommen til ejendomsudviklerens overtagelse af ejendommen. En oversigt over ejendommen findes vedlagt som bilag E.

9.1.1 Fakta om ejendommen

Ejendommen, som casen beskæftiger sig med, er beliggende på Mørdrupvej 15-19 i Espergærde. Ejendommen er på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende projekt overtaget af en ejendomsudvikler, men tilhørte tidligere Helsingør Kommune. Ejendommen består egentligt af fem selvstændige samlede faste ejendomme, nemlig matr.nr. 2am, 2be, 2bt, 2cø og 2dg Espergærde by, Egebæksvang. Matr.nr. 2am, 2be, 2cø og 2dg udgør én vurderingsejendom. De forskellige ejendomme anses dog i denne sammenhænge som én ejendom.

Ejendommene er i matriklen noteret med et samlet areal på i alt 9.866 m^2, heraf 754 m^2 vej. På ejendommene er beliggende en stor, gul murstensbygning samt to villaer.

Oprindeligt, dengang Espergærde lå under Tikøb Kommune, blev den gule murstensbygning fra 1950'erne på Mørdrupvej 15 benyttet som rådhus for Tikøb kommune. Ved kommunalreformen i 1970 blev Tikøb kommune sammenlagt med Helsingør Køb-

Arealer iht. Matriklen for ejendommene

Matr.nr.	Areal (m^2)	Heraf vej (m^2)
2bt	964	40
2am	5.907	674
2be	941	40
2cø	700	-
2dg	1.354	-
i alt	9.866	754

stadskommune, hvor Helsingør kommune, som den fremstår i dag, blev dannet. Ved sammenlægning af de to kommuner til én, var der ikke længere behovet for et rådhus for hver af de to tidligere kommuner, hvorfor rådhusfunktionen blev nedlagt i Espergærde og flyttet til Helsingør. Senere har bygningen huset Center for Teknik, Miljø og Klima (Teknisk Forvaltning) hos Helsingør kommune, som benyttede adressen indtil salget af ejendommen til projektudvikleren. Villaerne har ligeledes været benyttet til kommunal administration, og har henholdsvis været kaldet "Radisen" og "Læderlappen". De administrative funktioner på ejendommen, herunder Teknisk Forvaltning, er sidenhen flyttet til Helsingør by.

9.1.2 Sagens tidsforløb

I december 2012 sendte Helsingør Kommune en idékonkurrence om Espergærde i udbud. Udbuddet bestod af en prækvalifikation til idékonkurrencen, hvor tre teams skulle udtages til at komme med deres bud på udviklingen og udformningen af en række kommunalt ejede arealer, der skulle bidrage til byudvikling, byliv og aktiviteter omkring vand- og havnearealer for således at gøre Espergærde, og ikke mindst Helsingør Kommune, attraktiv for børnefamilier — hvilket for kommunerne oftest er synonym for skatteborgere. I alt 22 firmaer ansøgte om at komme i betragtning, hvoraf de tre arkitektfirmaer ADEPT, Tegnestuen Vandkunsten og Dorthe Mandrup Arkitekter blev udvalgt. De tre firmaer skulle komme med forslag til en helhedsplan for Espergærde, hvor ejendommen, som denne case har som omdrejningspunkt, var ét af de områder, som arkitektfirmaerne skulle bidrage med et mere eller mindre konkret forslag for. [COWI 2012]

I de modtagende bud for ejendommen vurderede bedømmelseskomitéen, at forslagene fra Vandkunsten og Dorthe Mandrup Arkitekter harmonerede bedst med den omkringliggende bebyggelse. Forslaget fra Dorthe Mandrup Arkitekter tog udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse på ejendommen, der derfor skulle renoveres og tilbygges med ny bebyggelse. Forslaget fra Vandkunsten byggede derimod på, at det eksisterende byggeri skulle nedrives og erstattes af ny bebyggelse. Bedømmelseskomitéen valgte dog ikke at fastlægge sig på et bestemt forslag, men mente at enkelt huse/punkthuse ville harmonere bedst med områdets karakter. Idet der var tale om en idékonkurrence vedrørende en helhedsplan, og ikke et udbud møntet på én bestemt opgave, blev der ikke udpeget én bestemt vinder af konkurrencen, hvorfor Helsingør Kommune alene valgte at benytte sig af idéerne fra de mange forslag til den fremtidige udvikling af Espergærde. [COWI 2013]

Først forekommende nævnelse af ejendommen i forbindelse med andet, end dens hidtidige brug som Teknisk Forvaltning for Helsingør Kommune, efter idékonkurrencen er i Helsingør Kommunes Kommuneplan 2013-2025 udgivet i maj 2013. For et område dækkende førnævnte ejendom, er i kommuneplanen fastlagt kommuneplansrammen "*3.BE.1 - Mørdrupvej 15-19*". Kommuneplansrammen fastlægger området til at indeholde;

- Blandet bolig og erhverv,
- En maks. bebyggelsesprocent på 40,
- At holde bebyggelsen i maks. 3 etager
- Og at etageantallet skal begrænses til 2 etager op mod nabomatrikler.

Af referatet for møde i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget i Helsingør Kommune d. 19 August 2015 fremgår det, at Helsingør Kommune forventer at sælge den omhandlende ejendom inden for de kommende år (med udgangspunkt i mødetidspunktet for mødet). Det fremgår ligeledes, at de hos kommunen ønsker at vedtage lokalplan inden salget, for således at fastlægge omfang og karakteren af den kommende bebyggelse og derved sikre køberen af ejendommen en konkret byggeret. I denne forbindelse vurderes det, at den skitse som Tegnestuen Vandkunsten udarbejdede i forbindelse med den førnævnte idékonkurrence, skulle danne grundlaget for planlægningen og udviklingen for ejendommen, hvorfor de påbegynder en startredegørelse for den kommende lokalplan. Det fremgår ligeledes, at det vurderes at ejendommen skal indeholde 30 boliger fordelt på 4 boliggrupper i en 2 til 3 etagers bebyggelseshøjde, dog med 2 etager langs grundens grænser til naboer. I startredegørelse nævnes det, at den forventede tidsplan lyder på, at lokalplanen kan endeligt vedtages i foråret 2016 og hvorefter salget af grunden skal løbe frem til august 2016. [Helsingør Kommune 2015a, Helsingør Kommune 2015b]

Det fremgår af Byrådsreferatet for mødet d. 25. april 2016, at Center for Teknik, Miljø og Klima havde udarbejdet forslag til lokalplan 3.33 for "*Bebyggelse på Mørdrupvej i Espergærde*" samt Kommuneplantillæg nr. 28 for samme område. Lokalplans- og kommuneplantillægsforslaget kom for byrådet med henblik på at skulle stemmes igennem til offentliggørelse og påbegyndelse af høringsperioden. Af referatet fremgår det ligeledes, at offentliggørelsen har været til høring i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget såvel som Økonomiudvalget henholdsvis d. 12. april 2016 og d. 18. april 2016. Ved møderne i Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget, Økonomiudvalget og ved mødet i Byrådet, stillede Anders Drachmann (daværende byrådsmedlem for de Konservative) forslag om, at ejendommen skulle udbydes til salg uden lokalplan. Med forslaget fulgte det, at ejendommen skulle udbydes med en bebyggelsesprocent på 40 og at forslag til lokalplan først skulle udarbejdes, når der forelå købsaftale med konkret forslag til bebyggelsen på grunden. Borgmester Benedikte Kiær (Konservative) støttede op om forslaget men præciserede, at ejendommen sælges ved udbud til højeste bydende, men at kommunen havde fri mulighed for at forkaste alle indkommende bud. Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for og 10 stemmer mod. [Helsingør Kommune 2016] Ved ikke at pålægge ejendommen en lokalplan, men blot sætte rammerne for bebyggelsesprocenten, fastlåses køberen ikke til at udforme den nye bebyggelse på én bestem facon, men derimod tildeles muligheden for at projektere byggeriet inden for de fastlagte rammer. Denne yderligere frihed for udformningen kan potentiel betyde at ejendommen kan sælges for et større beløb.

Ejendommen sendes i offentligt udbud — uden lokalplan, men med bebyggelsesprocent på 40 — gennem *home Erhvervscenter Nordsjælland* d. 21. august 2016, hvor budgivere/købere kunne komme med et betinget bud på købet af ejendommen senest d. 4. oktober [Udbudsvagten 2016]. Som en del af budafgivelsen, skulle budgiveren vedlægge en summarisk projektbeskrivelse, som indeholdte en projektbeskrivelse, en projektskitse og 3D illustrationer af projektet. Dette skulle føre til et oplæg fra køberen til et lokalplansforslag senest 3 måneder efter salgets beslutning. Derudover var købet betinget af, at sælgeren (kommunen) godkendte køberens summariske projektbeskrivelse, samtidigt med, at køberen var berettiget til at udarbejde et skøde, der var betinget af godkendt lokalplan. Dermed understregedes det, at det nødvendigvis ikke var højstbydende der ville få købet, men derimod den budgiver der — sammen med den rette pris — kom med det bedste bud på ejendommens udnyttelse og udvikling. Derudover var et af udbudsvilkårene, at sælger fik tilbagekøbsret, hvorved sælger kan tilbagekøbe ejendommen til samme pris, som den er solgt, uden tillæg af køberens afholdte

udgifter vedr. ejendommen. Tilbagekøbsretten træder dog kun i kraft, hvis køber ikke overholder den i udbudsmaterialet anførte tidsplan for projektet. Det noteres af udbudsvilkårene, at tilbagekøbsretten kræves tinglyst. [Bilag F]

Det kan med sikkerhed antages, at minimum én interesseret køber har budt på kommunens ejendom, da kommunen har afhændet ejendommen og projektet er igangsat. Det må dog forventes, at kommunen har valgt køberen med den rette vision og den rette pris[1] passende til kommunens egne visioner og forventninger til ejendommens benyttelse. Det antages ligeledes, at køber har fået udarbejdet sit oplæg til det nye lokalplansforslag, hvilket bliver realiseret i et egentlig lokalplansforslag der sendes i høring, eftersom der foreligger en vedtaget lokalplan for ejendommen. Efter endt høringsperiode offentliggøres den vedtagne lokalplan 3.33 d. 28. august 2017. Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål med punkthusbebyggelse i 2-3 etager og det bestemmes i lokalplanen, at punkthuset mod vest holdes i 2 etager mens de to sidste punkthuse opføres i 3 etager.

I lokalplanens § 9 bringes servitutter til ophør efter PL § 15, stk. 2, nr. 19, hvor det fremgår, at der med lokalplanens vedtagelse og offentliggørelse ophører servitutten på matr.nr. 2cø Espergærde by, Egebæksvang tinglyst d. 20.03.1943. Derudover præciseres det i lokalplanens § 11 om lokalplanens retsvirkning, at der jf. PL § 18, at ejendomme omfattet af lokalplanen kun må bebygges, udstykkes eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser efter dens vedtagelse og offentliggørelse.

Tidsforløbet fra Helsingør Kommune vælger at sende ejendommen i udbud til ejendomsudvikleren overtager ejendommen er således klarlagt. I det følgende undersøges de tinglyste byrder, der var på ejendommen før lokalplanen blev vedtaget, og som projektudvikleren — som minimum — skal være opmærksom på i forbindelse med udarbejdelsen af projektet.

9.1.3 Servitutter på ejendommen

Da ejendommen består af fem forskellige jordstykker, kan det forventes, at der ikke er tinglyst samme forhold på alle fem jordstykker. Herunder vil servitutter på de enkelte ejendomme blive oplistet, hvorefter en kort forklaring af indholdet af servitutterne vil følge. Dog går visse af de tinglyste servitutter igen på flere af ejendommene, hvorfor gengangerne kun vil blive beskrevet én gang. Den indledende gennemgang foretages for at undersøge, hvilke servitutter der indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan være til hinder for projektet. Det vil således kun være de servitutter, der vurderes til potentielt at kunne volde problemer for udviklingen af ejendommen, der vil blive undersøgt og vurderet nærmere i forhold til hvordan disse problemer kan undgås.

Der er indhentet tingbogsattester gennem Tingbogen for alle fem jordstykker. Disse vil være at finde i bilag G. Gennem tingbogsattesterne kan det konstateres, at følgende servitutter er tinglyst på følgende ejendomme:

[1] Ifølge skøde lyst på ejendommene med dato/løbenr. 10.10.2017-1009235976 er salgssummen 33.200.000 kr.

Matr.nr	Dato/løbenr.	Matr.nr.	Dato/løbenr.
2am	*05.12.1900-921018-13*	**2be**	*05.12.1900-921018-13*
	19.02.1902-921019-13		*29.08.1963-7811-13*
	29.08.1963-7811-13		*08.06.1904-921040-13*
	10.06.1993-10566-13		*06.07.1904-921041-13*
			07.08.1959-5624-13
2cø	*05.12.1900-921018-13*		
	20.03.1943-921099-13	**2bt**	*05.12.1900-921018-13*
			12.02.1913-921066-13
2dg	*29.08.1963-7811-13*		*07.08.1959-5624-13*

Tabellen viser fordelingen af servitutter på matr.nr. 2am, 2be, 2bt, 2cø og 2dg Espergærde by, Egebæksvang. Servitutterne er listet efter deres prioritet på de respektive jordstykker.

Når "gengangere" er sorteret fra, er der tinglyst følgende bestemmelser på ejendommen:

- 05.12.1900-921018-13 * — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 19.02.1902-921019-13 * — Dok om låge
- 08.06.1904-921040-13 * — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 06.07.1904-921041-13 * — Dok om vejafgift, prioritet forud for pantegæld
- 12.02.1913-921066-13 * — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 20.03.1943-921099-13 — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 07.08.1959-5624-13 — Dok om vej mv.
- 29.08.1963-7811-13 — Dok om oversigt mv, vedr. 1A og 1F Egebæksvang Skov
- 10.06.1993-10566-13 — Dok om varslingssirene, ikke til hinder for prioritering

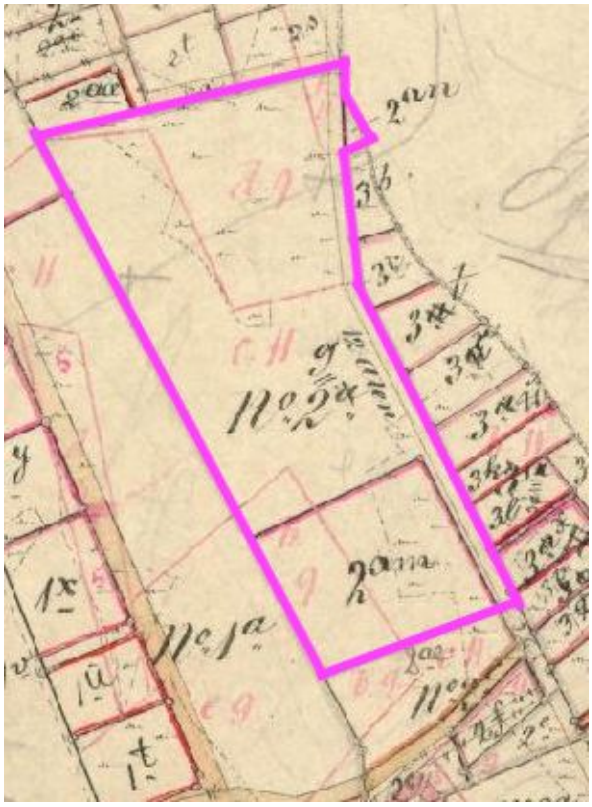
* Stjernemarkerede servitutter findes vedlagt som bilag H-L.

Det noteres, at der på alle fem matr.nre. efterfølgende er en tinglyst servitut med dato/løbenr. 05.03.2018-1009619484 vedr. sælgers tilbagekøbsret. Dette er resultatet af tidligere nævnte udbudsvilkår for salget af ejendommen. Der vil ikke blive taget forbehold for denne servitut, da den er direkte forbundet med salget og ikke er tinglyst for at pålægge ejendommen yderligere planlægnings- og udviklingsmæssige indskrænkninger. Derudover, er der på matr.nr. 2am tinglyst servitut m. dato/løbenr. 29.09.2016-1007661182 vedr. spildevandsledninger. Dette skyldes, at Forsyning Helsingør har haft utinglyste spildevandsledninger liggende indover ejendommen, hvilket ikke var regnet for noget problem mens Helsingør Kommune ejede ejendommen. I kølvandet på kommunens ønske om at afhænde ejendommen så Forsyning Helsingør det nødvendigt at få tinglyst retten til at have ledningerne liggende og samtidigt med muligheden for at fravige gæsteprincippet.

Herunder foretages en screening af de 9 oplistede servitutter fundet på ejendommen samt førnævnte servitut om spildevandsledninger, for således at kunne finde ud af hvilke af servitutterne der indeholder bygningsregulerende bestemmelser. Undersøgelsen udføres for at afklare hvilke af de på ejendommen tinglyste servitutter, der menes at kunne have indflydelse udviklingen af ejendommen.

05.12.1900-921018-13 (tinglyst på matr.nr. 2am, 2be, 2cø og 2bt):

Skøde, hvor Grosserer J.F. Fenger får udstykket matr.nr. 2g fra den "samlede" ejendom 2.g, hvorefter denne afhændes til Hr. Fotograf Juncker-Jensen og Grossereren selv beholder den resterende ejendom bestående af matr.nr. 2am og 2an. Skødet indeholder følgende bestemmelser:



Figur 7 — Historisk matrikelkort for perioden 1878-1903. Fremhævet er udstykningen af matr.nr. 2g og restejendommen. Matrikelkort: [GST n.d.]

- Ejeren af matr.nr. 2an Espergærde By, Egebæksvang, forpligtes til at anbringe vinde eller låge i et skovgærde, hvis dette kan tillades, på ejendommen som adgang til skoven for ejerne af matr.nr. 2am og 2g smst., samt senere udstykninger deraf.
- Privat vejen der løber sig over sælgers grund, skal kunne benyttes af ejerne af parcellerne stødende op til denne vej, dog begrænset til en bestemt slag færdsel med bestemte køretøjer. Ejeren af matr.nr. 2g står for vedligeholdelse af vejen, mod betaling af vejafgift til ejeren af matr.nr. 2an.
- Sælger forpligtiger sig til at nedlægge kloak under ejendommen, såfremt kommunen ikke giver tilladelse til at benytte eksisterende kloak.
- Der må på matr.nr. 2g, eller nogen del af denne, opføres andre bygninger end villaer med kælder, stuer og 1.sal, samt fornødne udhuse. Retten skal overholdes af enhver ejendom senere fraskilt fra 2.g, og ingen af disse nye udstykninger må blive mindre end 2.400 kvadratalen (ca. 947 m^2).

Screeningen af servitutten viser, at den tydeligt indeholder bygningsregulerende bestemmelser der kan påvirke udviklingen af ejendommen, hvorfor den vil blive undersøgt og vurderet i det videre forløb.

19.02.1902-921019-13 (tinglyst på matr.nr. 2am):

Deklaration vedr. tilladelse til anbringelse af låge i skellet mellem matr.nr. 2an og skoven Egebæksvang Skov. Betingelserne for tilladelsen er, at tilladelsen kun er gældende så længe

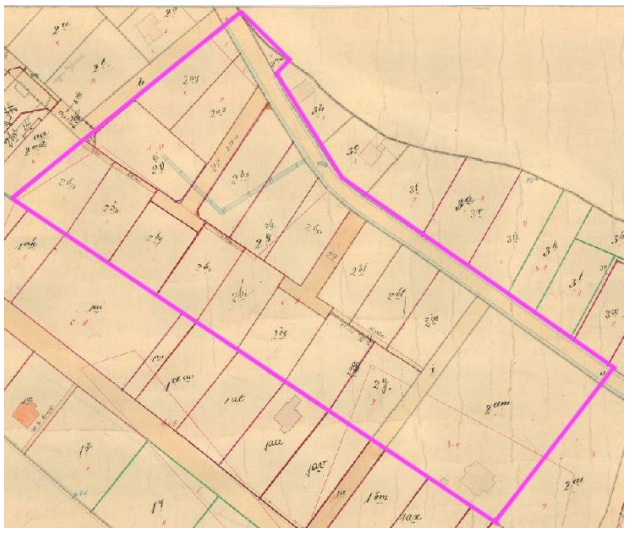
Grosserer J.F. Fenger besidder matr.nr. 2an og benytter sig af denne. Indeholder ligeledes vilkår for afholdelse af udgifter og vedligehold.

Screeningen af servitutten viser, at den ikke indeholder bygningsregulerende bestemmelser, der kan påvirke udviklingen af den pågældende ejendom, og i øvrigt ikke er gældende for ejendommen, hvorfor den ikke vil blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

08.06.1904-921040-13 (tinglyst på matr.nr. 2be):

Skøde hvormed køberen af matr.nr. 2be erkender at være bekendt med vejafgiften der tilfalder matr.nr. 2am. Derudover pålægges matr.nr. 2be følgende bestemmelser:

- At udlægge en 3 alen bred sti ved parcellens sydlige grænse, hvori den enhver tid værende ejer af matr.nr. 2g, eller parceller udstykket af denne, må nedlægge forsyningsledninger.
- Køberen er hegnspligtig mod Mørdrupvej og Fengersvej (antages at være den private fællesvej på matr.nr. 2am), og at intet hegn må overstige 3 alen i højden.
- Bygninger på ejendommen skal ligge mindst 25 alen fra Mørdrupvej og 5 alen fra naboskel.



Figur 8 — Historisk matrikelkort for perioden 1902-1928. Fremhævet er "det oprindelige" matr.nr. 2g. Matrikelkort: [GST n.d.]

Screeningen af servitutten viser, at den tydeligt indeholder bygningsregulerende bestemmelser der kan påvirke udviklingen af ejendommen, hvorfor den vil blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

06.07.1904-921041-13 (tinglyst på matr.nr. 2be):

Deklaration hvori ejeren af matr.nr. 2be erkender overfor ejeren af matr.nr. 2am at være bekendt med den på ejendommen påhvilede vejafgift til matr.nr. 2am. Indeholder ligeledes betalingsvilkår.

Screeningen af servitutten viser, at den indeholder rådighedsindskrænkende bestemmelser i form af en vejret, hvilket evt. kan påvirke udviklingen af ejendommen, hvorfor den vil blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

12.02.1913-921066-13 (tinglyst på matr.nr. 2bt):

Skøde for overdragelsen af matr.nr. 2bt udstykket af matr.nr. 2g. I forbindelse med overdragelsen pålægges parcellen følgende bestemmelser:

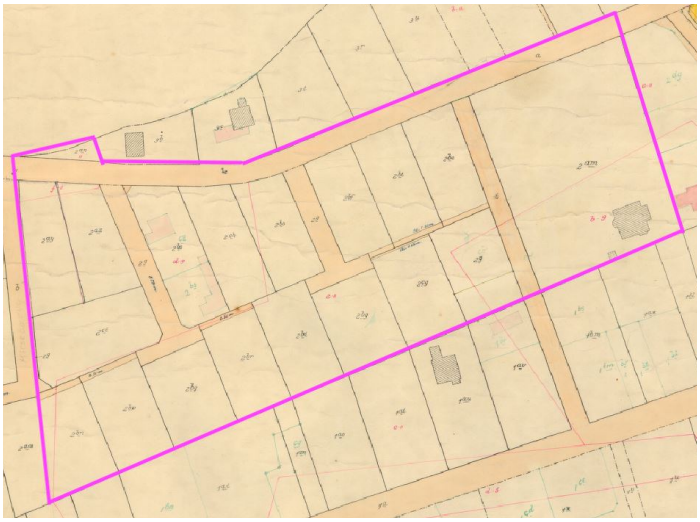
- At udlægge en 3 alen bred sti ved parcellens sydlige grænse, hvori den enhver tid værende ejer af matr.nr. 2g, eller parceller udstykket af denne, må nedlægge forsyningsledninger.

- Hegnspligt mod syd, nord og øst i maksimalt 3 alens højde
- Byggelinie på 20 alen fra Mørdrupvej og 5 alen fra naboskel. Dog kan udhuse ligge naboskel nærmere
- Udhusene skal bygges i villastil men må ikke være højere end 5 alen til tagryggen.

Screeningen af servitutten viser, at den tydeligt indeholder bygningsregulerende bestemmelser der kan påvirke udviklingen af ejendommen, hvorfor den vil blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

20.03.1943-921099-13 (tinglyst på matr.nr. 2cø):

Skøde der pålægger matr.nr. 2cø servitutbestemmelser vedr. bygningers placering på ejendommen samt højdebegrænsninger på skelhegn. Det bestemmes, at bygninger skal placeres mindst 10 meter fra den tilstødende vejmidte og 3 meter fra ejendommens øvrige grænser (skel). Afstanden til skel gælder dog ikke udhuse. Derudover må intet skelhegn være over 2 meter højt.



Figur 9 — Historisk matrikelkort for perioden 1928-1974. Fremhævet er "det oprindelige" matr.nr. 2g. Matrikelkort: [GST n.d.]

Screeningen af servitutten viser, at den tydeligt indeholder bygningsregulerende bestemmelser der kan påvirke udviklingen af ejendommen, hvorfor den vil blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

07.08.1959-5624-13 (tinglyst på matr.nr. 2be og 2bt):

Deklaration vedr. ekspropriationsbeslutning af dele af en række ejendomme (herunder matr.nr. 2be og 2bt) i forbindelse med udvidelse og regulering af Mørdrupvej. Der står ikke nærmere angivet, hvilke arealer af de omtalte ejendomme der er tale om, hvorfor det ikke umiddelbart vides om ekspropriationen er gennemført.

Screeningen af servitutten viser, at den indeholder retten til at ekspropriere dele af ejendommen, hvilket kunne påvirke udviklingen af ejendommen. Dog vurderes det, at retten er udløbet og forfaldet, hvis den ikke allerede er benyttet. Derfor vil denne servitut ikke blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

29.08.1963-7811-13 (tinglyst på matr.nr. 2am, 2be og 2dg):

Deklaration vedr. tydeligt afgrænset oversigtsareal på bestemte ejendomme beliggende ud til Mørdrupvej. På oversigtsarealerne må ikke bebygges, anbringes genstande eller forefindes bevoksning af hverken varig eller midlertidig karakter højere end 1 meter. Arealerne er angivet på medfølgende servitutrids.

Screeningen af servitutten viser, at den tydeligt indeholder bygningsregulerende bestemmelser der kan påvirke udviklingen af ejendommen, hvorfor den vil blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

10.06.1993-10566-13 (tinglyst på matr.nr. 2am):
Deklaration vedr. Beredskabsstyrelsens uopsigelige tilladelse til anbringelse af varslingssirene med tilhørende udstyr på 2am Espergærde By, Egebæksvang. Beredskabsstyrelsen står for udgifterne til etablering og drift af sireneanlægget. Tilfælde hvor sireneanlægget er til hinder for vedligeholdelse, ombygning eller nedrivning af bygningen, står Beredskabsstyrelsen for nedtagelse og eventuel genetablering.

Screeningen af servitutten viser, at den indeholder bestemmelser med forhold der bør tages forbehold for ved udviklingen af ejendommen, dog vil den ikke blive undersøgt og vurderet på i det videre forløb.

29.09.2016-1007661182 (tinglyst på matr.nr. 2am)
Som nævnt i indledningen til dette afsnit, er stiftet en servitut om spildevandledninger på ejendommen. I servitutten er specificeret, at der skal holdes en bebyggelsesfri afstand på 1 m fra hver side af ledningens midterlinje. Idet servitutten er stiftet med bestemmelse om, at gæsteprincippet er fraveget, vil ledningen eventuelt skulle flyttes for ejendomsudviklerens regning.

Den pågældende servitut indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser og vil blive undersøgt og vurderet i det videre forløb.

9.2 Binder ift. påtænkt projekt

I delafsnit 9.1 blev foretaget en undersøgelse af baggrunden for udviklingen af Mørdrupvej 15-19 i Espergærde. Herunder Helsingør Kommunes årsag og betingelser for afhændelsen af ejendommen. I kommunens udbudsmateriale fremgik det, at kommunen i forbindelse med salget af ejendommen ville udarbejdes en lokalplan, hvis køberen af ejendommen leverede et udkast til en lokalplan. Et udkast der vel at mærke skulle overholde nogen overordnede betingelser om bebyggelsesprocent, etageantal m.m.
Idet lokalplan 3.33 er vedtaget af Helsingør Kommune, må det antages, at køberen — der også har betinget købet ved at lokalplanen skulle vedtages — har udarbejdet et udkast til lokalplanen, der ligger meget tæt på det projekt, køberen måtte ønske at gennemføre. I lokalplanens kortbilag 1-3 (vedlagt som bilag M-O) vises projektets omfang, placering og en ændring af de matrikulære forhold, hvor samtlige matr.nre. sammenlægges.

Der blev i delafsnit 9.1 foretaget en screening af de på ejendommene lyste servitutter med henblik på en afklaring af, om de indeholdte bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kunne have indflydelse på et projekt. I det følgende undersøges, hvorvidt de servitutmæssige bindinger har indflydelse på det projekt, der fremgår af kortbilag 1-3, og som stort set må svare til det, ejendomsudvikleren ønsker at opføre.

Ved screeningen af servitutterne tinglyst på ejendommene blev det vurderet, at alene følgende servitutter kunne have bebyggelsesregulerende virkning på ejendommen:

- 05.12.1900-921018-13 — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 08.06.1904-921040-13 — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 06.07.1904-921041-13 — Dok om vejafgift, prioritet forud for pantegæld
- 12.02.1913-921066-13 — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 20.03.1943-921099-13 — Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 29.08.1963-7811-13 — Dok om oversigt mv, vedr. 1A og 1F Egebæksvang Skov
- 29.09.2016-1007661182 — Servitut om spildevandsledninger

I det følgende foretages en afklaring af, hvorvidt servitutterne har indflydelse på det projekt, der foreligger i lokalplan 3.33s kortbilag 1-3.

05.12.1900-921018-13 (tinglyst på matr.nr. 2am, 2be, 2cø og 2bt):
Servitutten omhandler flere forskellige forhold, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser i form af begrænsninger i bebyggelsens udformning og omfang, vejret og vejadgang, hegnspligt samt forpligtigelse til at nedlægge kloak under ejendommen. Dermed er der flere forskellige forhold der skal tages i betragtning ved udvikling på ejendommen. Eftersom servitutbestemmelserne har karakter af både tilstands- og rådighedsservitut, kan dele af den bringes til ophør med lokalplan, hvorimod andre forhold kræver påtaleberettigedes samtykke — dog kan hele servitutten ophøre med samtykke fra påtaleberettigede.

I servitutten er ikke angivet eksplicit påtaleberettigede, hvorfor aflysning på sædvanlig vis kan findes vanskeligt. Servitutten er stiftet ved overdragelsen af matr.nr. 2g, hvorefter restejendommen efterfølgende består af matr.nr 2am og 2an. Da servitutten indeholder forpligtigelser for både sælger og køber, vurderes det at parterne kan anses at være gensidigt påtaleberettigede overfor hinanden, men eftersom der er i servitutbestemmelserne står benævnt "Sælger" og "køber", kan påtalen også vurderes værende personlig. Dog står der udtrykkeligt, at især de bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser vedr. villabebyggelse skal tinglyses på, og overholdes af, fremtidige parceller fraskilt matr.nr. 2g. Efter servituttens stiftelse, er matr.nr. 2g udstykket i en række parceller, hvorpå servitutten af 05.12.1900 ligeså er lyst, hvorfor disse må vurderes værende gensidigt påtaleberettigede i henhold til servitutten, uagtet om den oprindelige sælger — enten som ejer (af restejendommen) eller personligt — oprindeligt ville have denne ret. Dette skyldes den materielle berettigelse som ejerne, omfattet af villaservitutten, gensidigt har overfor hinanden i at servitutten overholdes.

På ejendommen ønskes opført 3 punkthuse i 2-3 etagers højde. Dette strider imidlertid imod servitutbestemmelserne, der forlyder, at bygninger på ejendommen udelukkende må være villaer med højest kælder, stue og førstesal. Dermed er ønskerne i lokalplanen ikke forenelige med bestemmelserne i servitutten. Eftersom der tale om en tilstand, ville det havde været muligt at bringe denne tilstand til ophør gennem lokalplanen med udgangspunkt i planlovens § 15, stk. 2, nr. 19. Det er imidlertid kun muligt at bringe servitutten til ophør med hjemmel i denne planlovsbestemmelse, hvis den udtrykkeligt er angivet til at ophøre med lokalplanen. Dog er der i lokalplan 3.33 alene angivet servitutten af 20.03.1943 efter denne bestemmelse, hvor-

for nærværende servitut af 05.12.1900 ikke ophører, hvilket kunne bringe én til at tro, at det ikke vil være muligt at opføre de i lokalplanen ønskede punkthuse.

I henhold til Planlovens § 15 stk. 2, nr. 19 kan servitutter (delvist eller i sin helhed) bringes til ophør hvis der er formålsuforenelighed mellem lokalplanen og servitutten, hvorimod Planlovens § 18 handler om indholdsuforenelighed mellem lokalplan og servitut. § 18 indebærer forbud mod etablering af faktiske og retlige forhold der strider mod lokalplanen, hvorfor der antages at der sker et automatisk ophør af servitutten i tilfælde, hvor servitut og plan er uforenelige, og dermed ikke kan opfyldes samtidigt. Selvom der i princippet er tale om formålsuforenelighed, ophører servitutten ikke på det grundlag, dog vurderes der at være indholdsuforenelighed, da servitutbestemmelserne om enkeltstående villaer strider mod lokalplanens 2-3 etagers punkthuse.

Servitutten indeholder både tilstands- og rådighedsservitutbestemmelser, hvorfor servitutten ikke kan bringes til et fuldstændigt ophør gennem PL § 15 og § 18. Rådighedsservitutbestemmelserne i servitutten er i form af vejretten til den private fællesvej beliggende på matr.nr. 2am, samt i form af kloakken, som sælgeren af ejendommen kunne risikere at skulle nedlægge i ejendommen. Det vides dog ikke, om kloakken nævnt i servitutten er etableret, dog må det antages at vejen, der findes optaget på matr.nr. 2am, er den i servitutten omtalte private fællesvej. Rådighedsbestemmelser kan ikke, til forskel for tilstandsbestemmelser, bringes til ophør jf. PL § 15 og § 18, dog kan de eksproprieres i henhold til planlovens § 47. Imidlertid er dette tiltag ikke nødvendigt, da projektet vil anvende den eksisterende vej.

Servitutten vurderes ikke at have indflydelse på det påtænkte projekt.

08.06.1904-921040-13 (tinglyst på matr.nr. 2be):
Servitutten indeholder rådighedsbestemmelser i form af vejret ad vejen på matr.nr. 2am og stien beliggende på den sydlige del af matr.nr. 2be samt tilladelse til at anlægge forsyningsledninger den førnævnte sti. Derudover er der tilstandsbestemmelser i form af hegnspligt og angivelse af maksimalhøjden på hegnet samt afstandskrav til bygningers placering. Tilstandsservitutbestemmelserne kan aflyses med lokalplan, hvorimod rådighedsbestemmelserne kræver samtykke fra påtaleberettigede eller eventuelt ekspropriation efter bestemmelserne i PL § 47. Nærværende servitut er ikke angivet som værende bortfaldet efter PL § 15, stk. 2, nr. 19.

Servitutten er stiftet i forbindelse med salget af nærværende ejendom (matr.nr. 2be) kort tid efter den var blevet udstykket af matr.nr. 2g. Servitutten har karakter af villaservitut i stil med de resterende parceller, der også er udstykket af matr.nr. 2g. Der er i servitutten ikke angivet, hvem påtaleberettigede er, men grundet de mange villaudstykninger af matr.nr. 2g vurderes det, at disse udstykkede parceller må have en gensidig påtaleret overfor hinanden. Eventuelt med ejeren af restejendommen (matr.nr. 2g) som den berettigede til at foretage tinglysningsmæssige dispositioner ift. servitutten.

I servitutbestemmelserne fremgår det, at bygninger på ejendommen (matr.nr. 2be) skal placeres mindst 25 alen (ca. 16 m) fra Mørdrupvej og mindst 5 alen (ca. 3 m) fra naboskel. Det kan imidlertid ikke overholdes hvis lokalplanens placering af det vestlige punkthus skal realiseres. Dette findes ikke muligt da punkthuset er placeret midt i skellet mellem matr.nr. 2be og 2bt, hvorfor mindsteafstanden til naboskel på 5 alen ikke kan overholdes. Dog har det ikke været

nødvendigt for kommunen at bringe servitutten til ophør gennem lokalplanen, da de (jf. lokalplanens kortbilag 1) forventer at sammenlægge eller arealoverføre således, at de handlede jordstykker (matr.nr. 2am, 2be, 2bt, 2dg og 2cø) kommer til at fremstå som én samlet fast ejendom bestående af ét jordstykke. På den facon er det udelukkende afstanden til Mørdrupvej samt øvrige naboskel, de skal forholde sig til — hvilket ikke er til hinder for den ønskede placering af punkthusene.

Hegnspligten, og bestemmelsen om at hegn ikke må overstige 3 alen i højden, er ikke til hinder for det tiltænkte projekt, og vil derfor ikke blive vurderet nærmere. Ligeledes vurderes servituttens rådighedsbestemmelser ikke at være til hinder for den planlagte udvikling på ejendommen.

Servitutten vurderes ikke at have indflydelse på det påtænkte projekt.

06.07.1904-921041-13 (tinglyst på matr.nr. 2be):

Servitutten omhandler vejretten nævnt i ovenstående servitut lyst 08.06.1904. Grundlaget for servitutten er retten til at færdes ad den private vej på matr.nr. 2am mod betaling af årligt vejbidrag. Eftersom matr.nr. 2am og 2be ejes af samme ejer, og vurderes at have gjort det i relativt mange år, antages det at ejeren ikke har betalt vejbidrag til sig selv. I forbindelse med projektet sammenlægges ejendommene, og vejbidraget bliver derfor uaktuelt.
En tinglyst vejret kan have haft indflydelse på udviklingen af ejendommen, hvis tredjemands ret til færdsel på vejen skulle respekteres og dennes ret skulle imødekommes ved projektet. Imidlertid opretholdes vejen, så i dette projekt er det ikke relevant.

Påtaleberettigede i henhold til servitutten er ikke nøjagtigt angivet, men vurderes i forhold til den materielle berettigelse at være den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2am mht. vejbidraget og matr.nr. 2be med hensyn til vejretten (imod at betale vejbidraget). I dette tilfælde har matr.nr. 2am og 2be samme ejer, hvorfor ejeren formodentligt selv kan forestå aflysning af servitutten fra Tingbogen.

Servitutten vurderes ikke at have indflydelse på det påtænkte projekt og bør søges slettet af Tingbogen.

12.02.1913-921066-13 (tinglyst på matr.nr. 2bt):

Servitutten er stiftet i forbindelse med salget af parcellen, der på tidspunktet for stiftelsen netop var udstykket fra matr.nr 2g. Servituttens bestemmelser ligner til forveksling bestemmelserne fundet på matr.nr. 2be lyst 08.06.1904. Dette skyldes med høj sandsynlighed, at både matr.nr. 2be og 2bt begge er udstykket af matr.nr. 2g, og hvor ejeren af 2g har ønsket at pålægge de udstykkede parceller lignende rådighedsindskrænkninger. Til forskel for servitutten på 2be, er afstanden bygninger skal placeres fra Mørdrupvej blot 20 alen på 2bt, modsat de 25 alen på matr.nr. 2be. Derudover, er tilføjet bestemmelse vedr. udhuses udformning og højde.

Der er, som for matr.nr. 2be, også bestemmelse om vejret ad stien på den sydlige del af parcellen, som der her også må etableres forsyningsledninger i.

Med hensyn til de påtaleberettigede, håndtering af servitutten ift. afstande til naboskel m.v. henvises til beskrivelsen for servitut med dato/løbenr. 08.06.1904-920140-13.

Servitutten vurderes ikke at have indflydelse på det påtænkte projekt.

20.03.1943-921099-13 (tinglyst på matr.nr. 2cø):
Servitut stiftet i forbindelse med overdragelsen af matr.nr. 2cø, hvorved der pålægges parcellen tilstandsservitutbestemmelser. Med servitutten fastlægges en afstand på 10 meter fra tilstødende vejs midte (privatvejen på matr.nr. 2am) og 3 meter fra naboskel, hvor bygninger ikke må placeres indenfor. Afstandskravene gælder dog ikke udhuse. Ligeledes bestemmer servitutten, at intet skelhegn må være højere end 2 meter højt.

Eftersom servitutten udelukkende indeholder tilstandsservitutbestemmelser, kan den bringes til fuldstændigt ophør gennem bestemmelserne i Planloven. Dette har kommunen, af én eller anden årsag, valgt at gøre gennem lokalplan 3.33 med hjemmel i PL § 15 stk. 2 nr. 19. Først og fremmest er det svært at forstå kommunens beslutning om dette, idet servituttens bestemmelser om afstandsbegrænsninger er mere lempelige end afstandsbegrænsningerne fundet i servitutter lyst. 08.06.1904 og 12.02.1913 på hhv. matr.nr. 2be og 2bt. For det andet, strider servitutten ikke imod lokalplanens ønsker og formål, da servituttens afstandsbegrænsninger alene påvirker matr.nr. 2cø, og at de eksisterende forhold herpå, forventes at skulle forblive som forholdene allerede fremstår.

Aflysning af servitutten gennem PL § 15 stk. 2 nr. 19 kræver uforenelighed mellem servituttens bestemmelser og formålet i lokalplan — der skal derfor være formålsuforenelighed. I dette tilfælde vurderes der ikke at være uforenelighed mellem servituttens afstandsbegrænsninger og lokalplanens formål om, "*at udlægge området til boligformål i form af helårsbebyggelse*" og "*at skabe en attraktiv bebyggelse med punkthuse i 2-3 etager i en fælles grøn flade*". Det vurderes ligeledes, at servitutten heller ikke ophører gennem PL § 18, da der heller ikke findes at være uforenelighed mellem servitut og lokalplanens indhold. Da der ikke er tale om formålsuforenelighed, eller indholdsuforenelighed, anses kommunens aflysning af nærværende servitut for værende ugyldig/urimelig. Servitutten er ikke længere på ejendommens blad i Tingbogen, og sletningen fra Tingbogen bør i princippet annulleres.

Det må forventes, at eventuelle påtaleberettigede i henhold til servitutten vil påberåbe sig, at servitutten skulle forblive gældende, hvilket kræver, at den påtaleberettigede er opmærksom på servituttens ophør og stadig havde interesse i at kræve den opretholdt. Da servitutten er lyst efter 1927, er der angivet en eksplicit påtaleberettiget, hvorfor det med sikkerhed kan vides, hvem påtalen (som minimum) vil tilfalde. I servitutten står udtrykkeligt angivet, at påtaleretten tilkommer den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2g Espergærde By, Egebæksvang. Flere af servitutterne undersøgt ovenfor, inkl. nærværende servitut, er stiftet i forbindelse med udstykning og frasalg fra matr.nr. 2g — dog er dette første eksempel på *den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2g*'s udtrykkelige påtaleret.
Det nuværende matr.nr. 2g Espergærde By, Egebæksvang består alene af vejareal fungerende som vejadgang til nærtliggende ejendomme. Ejeren af det nuværende matr.nr. 2g står anført som værende Rigmor Ida Wilhelmine Juncker-Jensen, enkefruen til fotograf Juncker-Jensen (som købte "det oprindelige" matr.nr. 2g af grosseren i år 1900). Imidlertid gik enkefruen bort i 1978 [Den Store Danske 2011]. Historiske kort for området [GST n.d.] viser, at på tidspunktet for stiftelsen af servitutten bestod restejendommen 2g udelukkende af vejareal, nemlig "hammerhovederne" omfattende det nuværende matr.nr 2dq og 2g. Idet ejendommen er anført med

ejeren af matr.nr. 2g som påtaleberettiget, og der i forbindelse med boskiftet ikke er medtaget denne ejendom, vil den afdøde ejer ikke kunne håndhæve sin påtaleret.

Imidlertid har den tinglyste servitut karakter af villaservitut med afstandsbestemmelser og deslige som de omkringliggende, hvorfor det må antages, at de omkringliggende kan have en materiel berettigelse i, at servitutten overholdes, og derfor eventuelt kan påtale forhold, der strider mod servitutten. I forbindelse med det påtænkte projekt foretages ikke ændringer i tilstanden på ejendommen, og der vil derfor ikke være en stridighed at påtale.

Den eksplicitte påtaleberettigede i henhold til servitutten er derimod den eneste, der i Tinglysningsmæssig forstand (uden anden retskendelse) kan foretage dispositioner i forhold til servitutten — herunder foretage ændringer, give dispensationer og aflyse servitutten. Eftersom den eksplicitte påtaleret tilkommer ejeren af matr.nr. 2g, som fortsat er afdøde Rigmor Juncker-Jensen, vil det ikke være mulig at indhente samtykke til foretagelse af førnævnte dispositioner. Det vurderes derfor, at servitutten (sandsynligvis) udelukkende kan aflyses med vedtagelse af lokalplan, som det allerede er tilfældet med lokalplan 3.33. Dog bør aflysning med hjemmel i planloven ske på et gyldigt grundlag.

Servitutten vurderes ikke at have indflydelse på det påtænkte projekt.

29.08.1963-7811-13 (tinglyst på matr.nr. 2am, 2be og 2dg):

Servitutten indeholder bestemmelser om, at der på bestemte afgrænsede områder ikke må opføres bebyggelse, anbringes genstande eller forefindes bevoksning højere end 1 meter højt. Formålet med dette er, at sikre frie oversigtsarealer ud mod Mørdrupvej, så trafikanter har frit udsyn for at højne trafiksikkerheden. Bestemmelserne i servitutten er af tilstandsmæssig karakter, men servitutten er pålagt af en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivning, og er derfor stiftet på offentligretlige vilkår. Servitutten kan derfor, under henvisning til PLs § 44, ikke aflyses med lokalplan.

Placeringen af oversigtsarealet i servitutten er ikke i vejen for det påtænkte projekt. Servitutten vurderes derfor til ikke at have indflydelse på det påtænkte projekt.

29.09.2016-1007661182 (tinglyst på matr.nr. 2am)

Servitutten indeholder bestemmelser om ledningsanlæg på ejendommen som angivet på rids i servitutten. Som nævnt tidligere er servitutten stiftet af Forsyning Helsingør i forbindelse med, det blev kendt at kommunen ville afhænde ejendommen. Servitutten er en rådighedsservitut, idet der både haves en ret til at have ledningen liggende og en ret til at færdes på arealerne for at foretage vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Idet gæsteprincippet åbenlyst er fraveget i servitutten, vil det være ejendomsudvikleren der skal betale for eventuel omlægning af ledning, hvis den er til hinder for projektet. Såfremt servitutten ønskes aflyst, vil dette ikke kunne ske ved lokalplan, da servitutten er en rådighedsservitut. Eventuel sletning, uden samtykke fra Forsyning Helsingør, vil kunne ske ved ekspropriation efter PLs § 47, hvis kommunen er indstillet derpå. Imidlertid må det formodes, at kommunen ikke er indstillet på at fortrænge “sit eget” forsyningsselskabs rettigheder.

De pågældende ledninger er ikke til hinder for gennemførsel af projektet, da byggefelterne er beliggende udenfor servitutbæltet som defineret på E-ridset.

Servitutten er ikke til hinder for en gennemførsel af det påtænkte projekt.

9.3 Resultat af projektet på Mørdrupvej 15-19

Der er i dette afsnit foretaget et casestudie af ejendommen beliggende Mørdrupvej 15-19 i Espergærde. Formålet med casen har været at klarlægge, hvorvidt et konkret projekt kunne udføres ift. de på ejendommen tinglyste byrder eller ej — eller om projektet eventuelt måtte tilpasses byrderne.
Casen blev indledt med en afdækning af ejendommens "forhistorie" og kommunens baggrund for salget. Herefter blev foretaget en screening af de på ejendommen hvilende byrder for at afdække, om der var servitutter med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Herefter blev foretaget en egentlig og detaljeret gennemgang af de bebyggelsesregulerende servitutter på ejendommen, hvor servitutter og projekt blev holdt op imod hinanden for at afdække, hvorvidt projektet kunne gennemføres. På baggrund af den gennemførte gennemgang af servitutterne, kan det konstateres, at projektet på Mørdrupvej — alene under hensyn til de tinglyste byrder — kan lade sig gøre.

10 Diskussion

Dette projekt havde til formål at undersøge, hvordan servitutter håndteres og aflyses i forbindelse med ejendomsprojekter, hvor servitutterne er til hinder for en gennemførsel af projektet. I dette projekt er emnet undersøgt som en teoretisk tilgang ved et litteraturstudie, hvor empirien fra litteraturstudiet efterfølgende blev anvendt og eksemplificeret ved analyse af byrderne på en konkret case.

Projektet omhandler ejendomsudvikling og hvordan servitutter kan påvirke et ejendomsudviklingsprojekt. Fokus i projektet har ikke været en klar og tydelig definition af, hvad ejendomsudvikling er. Begrebet er ikke tydeligt defineret, men det væsentlige i ejendomsudviklingen er, at der investeres i en ejendom. Målet er derefter at foretage en større eller mindre ændring med henblik på et fremtidigt afkast. Fokus i dette projekt har i højere grad været at fokusere på den enestående viden, den praktiserende landinspektør ligger inde med — og kan bidrage med — i sådanne projekter, fordi landinspektøren har en bred og dybdegående viden i forståelsen af ret og rum, og hvad der dels juridisk kan lade sig gøre, og dels hvad der kan betale sig at gøre for at kunne nå "fra A til B".

I den konkrete case fra Mørdrupvej betalte ejendomsudvikleren 33.200.000 kr. for en ejendom i Espergærde, der af kommunen skulle sikres som en del af en helhedsplan havnemiljøet i Espergærde. Beløbet for ejendommen er ikke af uvæsentlig størrelse, og taget i betragtning af, at der dertil kommer et væld af udgifter til tinglysning, matrikulær sagsudarbejdelse, nedrivning af byggeriet og opførelse af nyt osv., er det et ganske betragteligt beløb. Udvikleren bør derfor også have sikkerhed for, at han kan bygge dét, der er påtænkt, da en omprojektering eller aflysning af projektet kan være forbundet med ganske betragtelige omkostninger til følge.

Det er min vurdering, at der i hvert enkelt udviklingsprojekt er så mange individuelle forhold, at hver enkelt tilfælde næsten kunne være sin egen case. Jeg havde imidlertid gerne set, at der havde været kapacitet til at foretage flere casestudier ud fra den empiri, jeg har indsamlet. Den udvalgte case er lidt speciel, fordi der i dette tilfælde er udarbejdet en helt specifik lokalplan for ejendommen, som udvikleren selv har lavet et udkast til. Således vil der — givetvis — på forhånd være imødekommet en række af de forhold, der ellers kunne være dukket op. Ofte vil der være lavet en lokalplan på forhånd, der ikke nødvendigvis har til mål at realisere et konkret projekt, men at skabe nogen rammer for en udvikling, som kommunen gerne så lokalplanområdet skulle bevæge sig i retning af. I sådanne tilfælde vil der ikke nødvendigvis være foretaget aflysning af bestemte servitutter eller tilpasset et projekt til nogen tinglyste ledninger, fordi det er mere omsonst, hvordan det endelige projekt skal være.

Den udvalgte case eksemplificerer til gengæld, hvordan håndteringen af servitutter og rettigheder i forbindelse med ejendomsudvikling — og i al almindelighed — kan give anledning til problemer eller eftertanke. Ved gennemgangen af servitutterne kunne ikke konstateres forhold, der var til hinder for projektet. Til gengæld blev fundet en servitut, der var blevet aflyst uden den fornødne hjemmel dertil — et i øvrigt ikke ukendt problem. Ligeledes kunne det konstateres, at det i servitutterne lyst før 1927 uden påtaleret kan være svært at identificere, hvem der er påtaleberettiget. En konstatering af, at der sandsynligvis kan være opstået gensidig påtaleret er en ting, men derefter at skulle foretage en vurdering af, hvem der måtte have en retlig/materiel interesse i, at udøve sin påtaleret er en anden. Det kræver en vis erfaring at kunne rå-

dgive en udvikler om den slags.

Jeg havde gerne set, at der havde været kapacitet til at anvende og eksemplificere mere af den indsamlede empiri til analyse af et eller flere casestudies, så jeg kunne have fået belyst flere problematikker omkring servitutter i forbindelse med ejendomsudviklingsprojekter. Dette projekt har kun vist "toppen af isbjerget".

Med hensyn til projektets resultat bygger dette naturligvis på de anvendte metoder, og derfor også de begrænsninger der følger heraf. Jeg finder ikke der er grund til at betvivle resultatet af mit casestudie. Jeg havde imidlertid gerne set hele projektet støttet op af flere undersøgelsesmetoder til at støtte op om resultatet, f.eks. gennemførsel af interviews med køberen af Mørdrupvej eller en anden udvikler.
I projektet har jeg følt mig begrænset af at skrive alene. Der har manglet den faglige sparring, diskussionerne og kapaciteten fra og med de "manglende" gruppemedlemmer til at få vendt og drejet et emne internt i gruppen, men også kunne få anvendt flere metoder til at få belyst emnet ved f.eks. at kunne gennemføre flere interviews eller casestudies.

11 Konklusion

I afsnit 2 blev projektets problemformulering opstillet. Til problemformuleringen blev opstillet tre underspørgsmål, der skulle hjælpe til med at besvare problemformuleringen. Igennem projektet har problemformuleringen med de tilhørende underspørgsmål dannet rammerne for, hvor projektet har haft fokus. Således er projektet forsøgt begrænset til at besvare de spørgsmål, som det ønsker at besvare. I det følgende forklares, hvordan projektets problemformulering er besvaret.

Hvad er en servitut?

En servitut er et tinglyst dokument, der ved sin tinglysning er gældende over for tredjemand. En servitut indeholder en begrænset ret til at råde over en faste ejendom eller en ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt i henhold til dokumentet. Servitutten kan stiftes på forskelligt grundlag og med forskellige sigter, men fælles er, at servitutten typisk har to parter, nemlig de servitutforpligtede og de servitutberettigede. Det er servitutberettigelsen (den materielle berettigelse) der afgør, hvem der kan yde påtale ift. servitutdokumentet og dermed kan kræve en bestemt tilstand opretholdt. Såfremt der er påført en eksplicit påtaleberettiget, behøver påtaleretten ift. servitutdokumentet ikke at være begrænset til denne.

Det er vigtigt at være opmærksom på de tinglyste servitutter på en ejendom, da en servitut kan have endog meget vidtgående konsekvenser for, hvordan en ejendom kan anvendes.

Hvad er ejendomsudvikling?

Begrebet ejendomsudvikling — samt projektudvikling — omhandler den handling der foretages når en fast ejendom føres fra én status til én anden, hvorved der dannes merværdi. Disse begreber er kernen bag størstedelen af byggeri i Danmark, da de fleste projekter, omend der er tale om højhusbyggeri eller opførsel af en villa, gøres med investeringen i den faste ejendom som fokus. Gevinsten som følger af udviklingen på ejendommen, afhænger af ejendommens bindinger og forhold, hvorfor der må foretages velovervejede planlægningsmæssige valg, der fører til mulighed for at kunne afhænde ejendommen til højest mulige pris. Større byggerier, som projektet på Mørdrupvej 15-19, opføres givetvis alene med målet om at kunne realisere et fornuftigt afkast, i forhold til den investering der foretages.

Hvordan aflyses en servitut?

Servitutters retsvirkning varer i princippet evigt, med mindre andet er angivet. Dog kan indholdet af servitutten begrænse varigheden af servituttens råden over en ejendom, hvis retten f.eks. er tidsbegrænset eller betinget af en bestemt begivenheds/tilstands indtraf. Det imidlertid ikke kun indholdet af en servitut der kan påvirke dens begrænsede virke, med ligeledes måden hvorpå håndhæves — eller rettere sagt, måden hvorpå den ikke håndhæves. Bliver en servitut ikke håndhævet, trods vidne om overtrædelserne af denne, kan den risikere at ophøre efter længere tids passivitet. Er servitutten derimod ikke ophørt, men den påtaleberettigedes retslige interesse for opretholdelse af servitutten ikke tilstrækkelig, vil det derfor ikke være muligt at påtale sin ret til overholdelse over for servitutkrænkeren. Servitutter kan ligeledes bringes til ophør gennem lokalplaner, i tilfælde hvor plan og servitut f.eks. ikke kan overholdes på samme tid. Dette findes nyttigt i planlægningsmæssige sammenhænge. Det er dog væsentligt at fremhæve, at spørgsmålet om hvem der er påtaleberettigede er af afgørende betydning når det handler om aflysning af servitutter.

Hvordan håndteres og aflyses servitutter i forbindelse med ejendomsudvikling, hvor servitutten er til hinder for projektets gennemførsel?

Måden hvorpå servitutter håndteres i forbindelse med ejendomsudvikling vil afhænge af den konkrete ejendom, hvorpå udviklingen finder sted. Der er mange forskellige typer af servitutter, og endnu flere bestemmelser i disse, der gør det umuligt præcis at identificere, hvordan servitutter generelt håndteres og aflyses i forbindelse med ejendomsudvikling, når servitutten er til hinder for et projekts gennemførsel. Det er dog klarlagt ved litteraturstudie, hvordan en aflysning af servitutter kan finde sted.

Såfremt det er muligt at identificere den eller de påtaleberettigede iht. servitutten, vil man kunne forsøge at indhente deres samtykke. Det synes i udgangspunktet altid være at foretrække, da et samtykke for de berettigede da vil resultere i en "nabo" er blevet hørt, og derved ikke får "trukket noget ned over hovedet". Er der en gældende lokalplan for et område kan det undersøges, om den pågældende plan er i strid med tilstandsservitutter på ejendommen i en sådan grad, at der er indholds- eller formålsuforenelighed, således det ønskede projekt kan gennemføres med henvisning dertil. I forbindelse med ejendomsudvikling, vil en kommunes adgang til legal påtale efter Planlovens § 43 næppe være behjælpelig, idet denne adgang udelukkende kan benyttes til meddele påbud eller forbud om et forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan.

Er servitutten åbenlyst ophørt, som eksempelvis en ret til at grave tørv i et udbygget parcelhuskvarter eller en personlig ret til at færdes over en ejendom, og den pågældende (dokumenteret) er bortgået, vil servitutten kunne forsøges aflyst under henvisning til Tinglysningslovens § 20.

Der kan desuden være udvist passivitet i en sådan grad, den i servitutten regulerede ret er ophørt, f.eks. som følge af manglende håndhævelse eller som følge af manglende udnyttelse af retten. Såfremt der har fundet passivitet sted, så retten ikke længere kan gøres gældende, vil det kræve en civil domsafgørelse at få klarlagt, hvorvidt retten er tabt/om der er vundet frihedshævd.

Såfremt det ikke er muligt at identificere de påtaleberettigede, der ikke umiddelbart er nogen materielt berettigede til servitutten, og retten ikke umiddelbart er ophørt, kan det være endog meget svært (og omkostningsfuldt) at få aflyst en servitut — hvis det overhovedet kan lade sig gøre. Der findes eksempler på, at der ses bort fra servitutter alene af den årsag, at arbejdet forbundet med at håndtere en servitut er så tungt, at der ses bort fra den.

Der findes således en lang række eksempler på, hvordan servitutter kan håndteres og aflyses i forbindelse med ejendomsudvikling. I dette projekt er nogen af de benævnte aflysningsmetoder forsøgt belyst ved det gennemførte casestudie. Servitutterne på ejendommen er undersøgt under hensynet til de hvilende byrder, og der er redegjort for, hvordan servitutterne skal håndteres for at projektet kan gennemføres.

Casestudiet er blot et af mange eksempler på, hvordan servitutter kan håndteres i forbindelse med et projekt. Det kan kræve kreativ tænkning og massevis ekspertise at løse problematikker omkring servitutter — et håndværk, der ikke er uvæsentligt indenfor landinspektørfaget, idet det også benyttes i forbindelse med fordeling af servitutter m.m. i matrikulære sager.

12 Litteraturliste

[Aarhus Universitet 2015] Aarhus Universitet 2015, "*Litteraturhenvisninger og litteraturlister — Harvard-formatet*", Udarbejdet af Thorbjørn Nielsen, R., AU Library, Katrinebjerg, Aarhus. Tilgængelig på: kortlink.dk/au/t9uf (Senest hentet el. besøgt d. 08-03-2018)

[Aunsborg et el. 2012] Aunsborg, C., Kjær, F., Schrøder, A.L. & Hvingel, L.T 2012, "*ABC-modellen*", IPS-Skriftserie, nr. 2012-01, Institut for Planlægning, Aalborg Universitet, Aalborg.

[COWI 2012] COWI 2012, "*Prækvalifikation af teams til idékonkurrence om Espergærde - en aktiv by ved vandet hele året rundt*". Fundet på Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens udbudsportal. Tilgængelig på: kortlink.dk/udbud/tpae (Senest hentet el. besøgt d. 11-04-2018)

[COWI 2013] COWI 2013, "*Espergærde - Evalueringsdokument*". Udarbejdet af COWI for Helsingør Kommune. Tilgængelig på: kortlink.dk/helsingor/tpaf (Senest hentet el. besøgt d. 11-04-2018)

[Den Store Danske 2011] Den Store Danske 2011, "*S. Juncker-Jensen*", senest redigeret 2011, Gyldendal. Artiklen stammer fra Dansk Biografisk Leksikon, 3. udgave, udgivet 1979-84. Tilgængelig på: kortlink.dk/denstoredanske/tqe6 (Senest hentet el. besøgt d. 10-04-2018)

[Gam Madsen 2016] Gam Madsen, L.H. 2016, "*Kapitel 13. Servitutter*" i "*Formueretlige emner*", 8. udgave, red. Madsen, P.B., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København.

[GST n.d.] Geodatastyrelsen, *Historiske Kort På Nettet,* Tilgængelig på: https://hkpn.gst.dk/

[Helsingør Kommune 2015a] Helsingør Kommunes Teknik-, Miljø- og Klimaudvalg 2015 "*Møde d. 19.06.2015: 06. Startredegørelse for lokalplan for bebyggelse på Mørdrupvej 15-19 i Espergærde*", side 18-19. Tilgængelig på: kortlink.dk/helsingor/tpnu (Senest hentet el. besøgt d. 11-04-2018)

[Helsingør Kommune 2015b] Helsingør Kommune 2015 "Bilag 06.01: *Startredegørelse for kommende lokalplan - Bebyggelse på Mørdrupvej 15-19 i Espergærde*". Tilgængelig på: kortlink.dk/helsingor/tpnr (Senest hentet el. besøgt d. 11-04-2018)

[Helsingør Kommune 2016] Helsingør Kommunes byråd 2016 "*Møde d. 25.04.2016: 04. Beslutningssag: Forslag til lokalplan 3.33 for bebyggelse på Mørdrupvej i Espergærde*", side 9-12. Tilgængelig på: kortlink.dk/helsingor/tpnv (Senest hentet el. besøgt d. 11-04-2018)

[Helsingør Kommune 2017] Helsingør Kommune 2017 "*Lokalplan 3.33 - Bebyggelse på Mørdrupvej i Espergærde*". Tilgængelig på: kortlink.dk/plandata/tqfz (Senest hentet el. besøgt d. 20-04-2018)

[Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2014] Hansen, C. 2014 "*Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. S 1733 stillet af Louise Schack Elholm (V)*". Tilgængelig på: kortlink.dk/ft/tf3a (Senest hentet el. besøgt d. 15-03-2018)

[Møller 2005] Møller, J. 2005, "Kapitel 4: *Køb og salg af fast ejendom*" i "*Projektudvikling af fast ejendom - En håndbog for praktikere*", 1. udgave, red. Vestergaard Buch, A. & Møller, J., Forlaget Thomsen A/S, København.

[Pagh 2009] Pagh, P. 2009, "*Omsætning og regulering af fast ejendom*", 1. udgave, Thomson Reuters Professional A/S, København.

[Politiken 2014] Politiken 2014, "*Advokaten, der overså gammel klausul: Den er helt unik*", Skrevet af Lønstrup, D.. Tilgængelig på: kortlink.dk/politiken/t9xv (Senest hentet el. besøgt d. 08-03-2018)

[Ramhøj 2002] Ramhøj, L. 2002, "*Servituthåndhævelse*", Landinspektøren, 41. bind, nr. 1-02, side 10-18.

[Ramhøj 2010] Ramhøj, L. 2010, "*Få klarhed over hvem der er påtaleberettigede*", Landinspektøren, 52. årgang, nr. 02-2010, side 44-46.

[Ramhøj 2013a] Ramhøj, L. 2013, "*Hvem bestemmer over servitutter?*", Landinspektøren, 55. årgang, nr. 02-2013, side 34-36.

[Ramhøj 2013b] Ramhøj, L. 2013, *"Planlovens servitutregler",* Den danske Landinspektørforening.

[Ramhøj 2016] Ramhøj, L. 2016, "*Materiel påtaleret*", Landinspektøren, 58. årgang, nr. 02-2016, side 32-34.

[Rasmussen 2005] Rasmussen, C.P. 2005, "*Kapitel 2: Hvad er projektudvikling?*" i "*Projektudvikling af fast ejendom - En håndbog for praktikere*", 1. udgave, red. Vestergaard Buch, A. & Møller, J., Forlaget Thomsen A/S, København.

[Rohde 2014] Rohde, C. 2014, "*Digital tinglysning - En indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom*", 1. udgave, Forlaget Pejus, Hellerup.

[Tinglysningsretten 2016] Tinglysningsretten 2016, "*Tinglysningsretten.dk - Om Tinglysningsretten*". Sidst opdateret d. 01-07-2016. Tilgængelig på: kortlink.dk/tinglysningsretten/g9q5 (Senest hentet el. besøgt d. 20-02-2018)

[Trangeled 1999] Trangeled, S. 1999, "*Vurdering af fast ejendom*", 2. udgave, Juridisk Forlag, Lyngby.

[Udbudsvagten 2016] Udbudsvagten 2016, "Mørdrupvej sælges". Tilgængelig på: kortlink.dk/udbudsvagten/tpfx (Senest hentet el. besøgt d. 11-04-2018)

[Vestergaard Buch & Møller 2005] Vestergaard Buch, A. & Møller, J. 2005, "*Kapitel 1: Indledning*" i "*Projektudvikling af fast ejendom - En håndbog for praktikere*", 1. udgave, red. Vestergaard Buch, A. & Møller, J., Forlaget Thomsen A/S, København.

[von Eyben et al. 2003] von Eyben, B., Mortensen, P. & Pagh, P. 2003, "*Fast Ejendom - Rådighed og regulering*", 2. udgave, Forlaget Thomsen A/S, København.

Bilag A

U.1988.849H - Påtaleberettiget efter privat servitut udvist en sådan passivitet overfor en servitutstridig indretning, at han af den grund var afskåret fra at gøre servitutten gældende.

U.1988.849H

H.D. 17. august 1988 i sag I 14/1987

Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger (adv. H. H. Hertz)
mod
1. A/S af 11. marts 1966 (Fakta) (adv. Casper Moltke)

Almindelige emner 21.9 Miljøret 4.1

Påtaleberettiget efter privat servitut udvist en sådan passivitet overfor en servitutstridig indretning, at han af den grund var afskåret fra at gøre servitutten gældende.

FDB lejede i 1978 butikslokaler i et af entreprenør E opført butikscenter. FDB solgte samtidig naboejendommen, hvori FDB havde haft supermarked, til E, som underskrev en deklaration om, at der på denne ejendom ikke måtte etableres købmandshandel eller supermarked, og at FDB var påtaleberettiget efter servitutbestemmelsen. Da E i slutningen af 1981 havde vanskeligheder med udlejning af lokaler i sine to ejendomme, ansøgte E ved skrivelse af 2. december 1981 FDB om tilladelse til at udleje ledige lokaler i den i 1978 erhvervede ejendom til Fakta, som var villig til at åbne en discountforretning. Denne ansøgning blev afslået mundtligt den 7. december 1981. I begyndelsen af 1982 udlejede E lokaler i den ejendom, der var omfattet af servitutten, til Fakta, som den 1. april 1982 åbnede discountforretning i ejendommen. FDB og E forhandlede fra december 1981 til juni 1982 om, på hvilke vilkår der kunne tilvejebringes grundlag for, at FDB ikke havde indvendinger mod discountforretningen. I juli 1982 gik E konkurs. Ved skrivelse af 1. september 1982 til en af kuratorerne i E's bo protesterede FDB mod discountbutikken. Fakta blev først den 9. december 1982 underrettet om deklarationen og om, at FDB den 29. november 1982 havde anmodet fogden om at nedlægge forbud mod discountforretningen. FDB fandtes at have udvist en sådan passivitet, at man overfor indehaveren af discountforretningen var afskåret fra at gøre deklarationen gældende. [1]

Sø- og Handelsrettens dom 25. november 1986
(Frank Poulsen, A. Hove Andreasen, Hans Kjær, P.P. Larsen, H. Tandrup).

I 1970-71 opførte den daværende Hovedstadens Brugsforening, som nu er en del af sagsøgeren, Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger, på ejendommen matr. nr. 21 h Store Magleby by og sogn, beliggende Kirkevej 139, Dragør, en bygning (Dragør Center II), som dels blev indrettet til supermarked, som HB og siden sagsøgeren drev, dels blev udlejet til andet formål.

I 1977 henvendte entreprenør Kay Wilhelmsen sig til sagsøgeren og tilbød, at sagsøgeren kunne leje butikslokaler i et butikscenter (Dragør Center I), som Kay Wilhelmsen opførte på naboejendommen. Sagsøgeren og Kay Wilhelmsen indgik aftale herom, og sagsøgeren åbnede et supermarked i det nybyggede center den 2. februar 1978. Det var et led i aftalen mellem sagsøgeren og Kay Wilhelmsen, at sagsøgeren lukkede sit hidtidige supermarked, og at Kay Wilhelmsen købte ejendommen matr. nr. 21 h Store Magleby by og sogn, på hvilken der derefter den 31. maj 1978 blev tinglyst sålydende af Dragør kommunalbestyrelse i henhold til kommuneplanlovens § 36 godkendte og af Kay Wilhelmsen underskrevne deklaration:

»Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 21 h Store Magleby by og sogn, beliggende Kirkevej 139, 2791 Dragør bestemmer herved, at der på ejendommen eller parceller udstykket derfra, ikke må etableres købmandshandel eller supermarked.

Påtaleberettiget efter nærværende servitutbestemmelse er Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger, Roskildevej 65, 2620 Albertslund. - - -«

Da Kay Wilhelmsen havde problemer med udlejningen af lokalerne i de to centerafdelinger, kontaktede han i slutningen af 1981 mundtligt sagsøgeren for at få dennes accept af, at en discountforretning kunne leje lokaler i centret. I denne forbindelse sendte Kay Wilhelmsen den 2. december 1981 følgende skrivelse til sagsøgeren:

»Vi tillader os herved at rette henvendelse omkring de problemer, der er og har været med udlejning af lokaler i Dragør Center I og II.

Som bekendt overtog vi Deres gamle butik i Dragør, som blev ombygget til 7 mindre butikker. Det er ikke lykkedes at udleje alle lejemål, og status i dag er, at 4 lejemål desværre er ledige.

I den nye afdeling af Dragør Centret, hvor FDB flyttede ind, har ét lejemål aldrig været lejet ud. Ved KTK-kædens konkurs blev endnu et lejemål ledig.

FDB udvidede sit lejemål efter farvehandlerens konkurs.

Foto og Optik er fornylig fraflyttet grundet utilfredsstillende resultat.

Bager har måtte opgive at drive forretning grundet sygdom.

Ovennævnte giver sammenlagt en hel uacceptabel situation, hvor der af hensyn til Centrets fremtid må ydes en ekstraordinær indsats for at gøre Centret attraktivt at besøge.

Vi har løbende haft en række forhandlinger med udviklingschef Arne Petersen, som gerne skulle resultere i at FDB gav accept for en discountforretning, at FDB evt. overtog bageriet, og at FDB evt. foretog en yderligere udvidelse, således at 2 lejemål blev lagt ind under FDB's lejemål.

Det har ikke været muligt at afslutte nogen af ovennævnte ønsker, men det kan oplyses, at bageriet er solgt pr. 1/12-81 og fra denne dato drives videre med ny lejer. Tilbage står, at 4 lejemål er ledige i den nye afdeling.

I den gamle afdeling er der som nævnt også 4 lejemål ledige, eller ialt ca. 350 m². For at vende denne udvikling mener vi, at det i denne situation er nødvendigt at åbne for en discountforretning, og vi har haft en kontakt med Fakta, som er villig til at åbne en forretning.

Da vi kender FDB's holdning overfor disse forretningstyper, ser vi meget gerne, at FDB, uanset sin holdning, i dette tilfælde giver sin accept.

Vi ser på nuværende tidspunkt ikke anden mulighed, idet vi som ansvarlig ikke kan se denne udvikling fortsætte. Når vi foreslår denne løsning, er det, fordi det er vor overbevisning, at Fakta vil give en betydelig større tilgang af kunder i Centret til gavn og glæde for alle, herunder også FDB, selvom en del af omsætningen vil tilflyde Fakta. En større kundetilgang vil imidlertid kompensere herfor.

Endvidere frygter vi, at Fakta eller en anden discountkæde vil etablere sig andet sted i Dragør, hvilket vil være katastrofalt for Dragør Centret på nuværende tidspunkt.

Som underbygning af ovennævnte kan vi nævne, at vi i Vestamager Centret har foretaget den samme disposition, hvilket totalt har vendt en negativ udvikling. Vi håber således, at FDB vil overveje sagen positivt, og anmoder om en hurtig behandling.

Endvidere skal vi anmode FDB overveje, om det er muligt at indlægge ca. 144 m² til FDB's lejemål.

Tilbage står herefter 2 ledige lejemål, som vi herfra vil gøre en ekstraordinær indsats for at udleje. En positiv holdning til ovennævnte vil medføre, at en udlejning vil kunne gennemføres, således at Centret er fuldt udlejet. - - -«

Det af Kay Wilhelmsen rejste spørgsmål blev behandlet på et direktionsmøde hos sagsøgeren den 7. december 1981, hvor det blev besluttet at give afslag, hvilket mundtligt blev meddelt Kay Wilhelmsen.

I den følgende periode fandt der fortsat drøftelser sted mellem repræsentanter for sagsøgeren og for Kay Wilhelmsen om Dragør-centrets fremtid, og repræsentanter for Kay Wilhelmsen forhandlede sideløbende

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

med repræsentanter for sagsøgte 1, A/S af 11. marts 1966 (Fakta) om et lejemål i centret.

I februar-marts 1982 opnåedes der enighed mellem sagsøgte 1 og Kay Wilhelmsen om sagsøgte 1's leje af butikslokaler af areal 350 m² i Dragør centret, og efter en ombygning åbnedes den 1. april 1982 en Fakta-discountforretning i lokalerne. Af lejekontrakten, der blev underskrevet den 22. og 28. april 1982, fremgår blandt andet, at »det lejede skal anvendes til »Fakta discountforretning«, Minimarked med salg af færdigpakkede dagligvarer, fødevarer m.v.«, at lejemålet tidligst

851

kan opsiges af udlejer til fraflytning den 1. april 1992, af lejer til fraflytning den 1. april 1987, i begge tilfælde med 6 måneders varsel, og at lejeren har ret til at afstå lejemålet til en af udlejer godkendt lejer. Om tinglysning hedder det i lejekontraktens § 25:

»Nærværende lejekontrakt kan kun tinglyses på ejendommen, når særskilt godkendelse heraf foreligger fra udlejer.

Ved en eventuel tinglysning respekterer lejekontrakten nuværende og fremtidige pantsætninger og tinglysning af servitutstiftende dokumenter af enhver art (med eller uden pant) på ejendommen. - - -«

Den 12. juli 1982 anmeldte Kay Wilhelmsen og Kay Wilhelmsen A/S betalingsstandsning, og den 27. juli 1982 blev boerne taget under konkursbehandling.

Den 1. september 1982 skrev sagsøgeren således til en af boernes kuratorer, advokat Axel Kierkegaard:

»Vi har bragt i erfaring, at der på ovennævnte ejendom er åbnet en Fakta discount butik.

Dette er i modstrid med en deklaration, der er tinglyst på ejendommen 31. maj 1978. Vi vedlægger kopi af deklarationen.

Hører vi ikke fra Dem snarest muligt og senest inden 8 dage, vil der blive nedlagt fogedforbud mod den nævnte forretning. - - -«

Den 29. november 1982 indgav sagsøgeren sålydende forbudsrekvisition til fogedretten i Tårnby:

»Ifølge vedlagte kopi af deklaration af 27.4.1978, tinglyst den 31.5.1978 på matr.nr. 21 h Store Magleby by og sogn, beliggende Kirkevej 139, 2791 Dragør, må der ikke på ejendommen etableres købmandshandel eller supermarked.

Der er imidlertid åbnet en købmandshandel (discount)ved navn Fakta på ejendommen, og jeg skal som advokat for FDB anmode fogedretten om at nedlægge forbud mod denne virksomhed.

Jeg har 1.9.1982 protesteret overfor ejeren af ejendommen, Kay Wilhelmsen i konkurs, der har erkendt at have udlejet til Fakta, men ikke har ønsket at bringe virksomheden til ophør. - - -«

Efter at sagen var blevet procederet i fogedretten, hvor foruden sagsøgeren Kay Wilhelmsen A/S under konkurs, der var betegnet som rekvisitus, og sagsøgte 1 var repræsenteret, afsagde fogedretten den 18. marts 1983 kendelse, hvorved den begærede forbudsforretning nægtedes fremme, »idet den påståede retsstridige tilstand allerede er etableret og har eksisteret i flere måneder, hvorfor der nu ikke er spørgsmål om at pålægge rekvisitus at undlade en enkeltstående handling«.

Kendelsen blev af sagsøgeren påkæret til landsretten.

Med virkning fra den 15. august 1983 købte sagsøgte 2, Dansk Supermarked A/S, Fakta-kæden øst for Storebælt, bestående af 38 butikker, herunder butikken i Dragør-centret, af sagsøgte 1 og indtrådte i blandt andet lejemålet i centret, hvilket blev meddelt advokatfirmaet Arne Stecher & Partnere, som varetog administrationen af konkursboernes ejendomme. Den discountforretning, som sagsøgte 1 havde drevet, blev i overensstemmelse hermed videreført af sagsøgte 2.

Ved kendelse af 4. oktober 1983 hjemviste Østre Landsret sagen om nedlæggelse af forbud til fortsat behandling ved fogedretten i Tårnby. Landsretten begrundede afgørelsen med, at »den omstændighed, at discountforretningen er åbnet ikke findes at kunne afskære kærende fra at begære fogedforbud nedlagt mod Fakta's fremtidige virksomhed«.

I et processkrift til fogedretten af 23. januar 1984 oplyste advokat J. H. Matthiesen, der repræsenterede sagsøgte 1, at sagsøgte 2 pr. 15. august 1983 havde købt blandt andet den omhandlede Fakta-forretning og var indtrådt i lejemålet i Dragør-centret.

Den 1. februar 1984 indgav sagsøgeren herefter yderligere forbudsrekvisition mod sagsøgte 2.

Ved skøde af 6. februar 1984 solgte Kay Wilhelmsens konkursbo med overtagelsesdag den 1. januar 1984 ejendommen matr. nr. 21 h Store Magleby by og sogn (Dragør Center II) til sagsøgeren. Det hedder i skødets punkt 2, stk. 2, at »køber er gjort bekendt med ejendommens lejekontrakter samt den af advokatfirmaet Arne Stecher & Partnere udarbejdede oversigt over lejemålene - - -« og i punkt 4, at »køber hæver den over for sælger rejste forbudssag vedrørende lejemålet med A/S af 11. marts 1966 (Fakta).«

Af den i skødet nævnte oversigt over lejemålene fremgår blandt andet:

»7.2. Udlejningsmuligheder:

Der er i ejendommen ingen ledige lejemål.

Det bemærkes, at lejemålet med Fakta er etableret uanset det ovenfor punkt 2.2. anførte forbud imod oprettelse af købmandshandel eller supermarked.

FDB har protesteret imod lejemålets etablering og har gjort krav på en årlig lejenedsættelse med

852

kr. 728.000.- svarende til den postulerede årlige omsætningsnedgang begrundet i tilstedeværelsen af Fakta-butikken.

På vegne boet har administrator gjort gældende, dels at der ikke er tale om købmandshandel eller supermarked, dels at Faktas lejemål er etableret i henhold til udtrykkeligt tilsagn fra FDB efter forudgående forhandlinger med entreprenør Kay Wilhelmsen.

Der verserer for øjeblikket forhandlinger FDB og ejendommens administrator imellem med henblik på en for begge parter acceptabel løsning af problemet. - - -«

Forbudssagen over for Kay Wilhelmsens konkursbo blev herefter hævet den 23. februar 1984.

Ved kendelse af 17. maj 1984 nedlagde fogedretten i Tårnby sålydende forbud:

»På betingelse af at rekvirenten, Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger, inden 8 dage fra dato stiller en sikkerhed på 2 mill. kr. forbydes det rekvisiti, Fakta og Dansk Supermarked A/S, fra ejendommen matr. nr. 21 h St. Magleby by og sogn at drive virksomhed med detailhandel. - - -«

Den krævede sikkerhed blev stillet den 25. maj 1984, og straks herefter blev den af sagsøgte 2 drevne discountforretning lukket.

Den 21. juni 1984 anmeldte sagsøgeren et - senere nedsat - krav i Kay Wilhelmsens konkursbo.

Med virkning fra 1. januar 1985 ophørte sagsøgte 2 med betaling af leje til sagsøgeren, og lejemålet blev formelt ophævet med omgående virkning under henvisning til lejelovens § 15, stk. 1, 2. pkt., ved skrivelse af 25. januar 1985 fra sagsøgte 2's advokat til sagsøgeren.

Under denne sag, der er anlagt den 1. juni 1984, har sagsøgeren påstået det af fogedretten i Tårnby den 25. maj 1984 nedlagte forbud, hvorefter der fra matr. nr. 21 h Store Magleby ikke må drives købmandshandel, stadfæstet som lovligt gjort og forfulgt. Efter sin endelige påstand har sagsøgeren endvidere påstået de sagsøgte tilpligtet in solidum at betale 2.267.000 kr., idet sagsøgte 2 dog højst skal betale 686.000 kr.

Til støtte for den nedlagte erstatningspåstand har sagsøgeren gjort gældende, at de sagsøgtes ulovlige drift af discountforretningen har påført sagsøgeren en betydelig omsætningsnedgang og deraf følgende tab.

Sagsøgte 1 har nedlagt påstand om, principalt at forbudet ophæves, og at sagsøgte frifindes for det af sagsøgeren rejste krav, subsidiært at sagsøgte frifindes mod betaling af et mindre beløb efter rettens skøn.

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

Sagsøgte 2 har principalt nedlagt påstand om, at forbudet ophæves, frifindelse for det af sagsøgeren rejste erstatningskrav samt selvstændig dom for, at sagsøgeren tilpligtes at betale til sagsøgte 2 1.322.977,38 kr. med procesrente af 920.426,08 kr. fra den 25. juli 1984 og af 402.551,30 kr. fra den 29. oktober 1986. Subsidiært har sagsøgte 2 påstået frifindelse mod betaling af et mindre beløb efter rettens skøn.

Med parternes indforståelse har retten i medfør af retsplejelovens § 253 bestemt, at domsforhandlingen foreløbig begrænses til at angå spørgsmålet om, hvorvidt de sagsøgtes drift af discountforretning fra ejendommen matr. nr. 21 h Store Magleby by og sogn har været i strid med den den 31. maj 1978 på ejendommen tinglyste deklaration, og - i bekræftende fald - hvorvidt de sagsøgte kan gøres ansvarlige for det tab, sagsøgeren hævder at have lidt. Spørgsmålene om en erstatnings størrelse og om sagsøgte 2's modkrav er således udskudt til eventuel senere påkendelse.

Der er under domsforhandlingen afgivet forklaring af entreprenør Kay Wilhelmsen, direktør Jørgen Nellemose, fhv. direktør Poul Erik Jacobsen, udviklingskonsulent Arne Petersen, advokat H.H. Hertz, udviklingskonsulent Børge Peiner Thomsen, købmand Henrik Petersen, direktør Jens Ingemann Hansen, advokat J.H. Matthiesen og advokat Finn Rønne.

Entreprenør Kay Wilhelmsen har forklaret, at han i 1970-erne samarbejdede med sagsøgeren, særligt direktør Poul Erik Jacobsen, om etablering af forretninger for sagsøgeren i centre, som vidnet opførte. Da vidnet i 1977 ville opføre et center i Dragør på naboejendommen til et bestående center, hvor Brugsen og Handelsbanken havde til huse, rettede han henvendelse til sagsøgeren med forespørgsel, om man ville leje lokaler i det nye center. Dette var sagsøgeren interesseret i, hvis vidnet ville købe det gamle center af sagsøgeren. Der opnåedes enighed både om leje og køb, og den 2. februar 1978 åbnede sagsøgeren sin forretning i det nye center (betegnet Dragør Center I). I forbindelse med vidnets køb af det gamle center (betegnet Dragør Center II), blev der på dette efter sagsøgerens ønske lyst en deklaration, der forbød »købmandshandel eller supermarked«. Formålet fra sagsøgerens side var især at hindre en

853

Irmaforretning i centret. Der blev ikke talt om discountforretninger, der kun lige var startet her i landet på det tidspunkt. Vidnet byggede sagsøgerens hidtidige lokaler om til mindre forretninger, men det viste sig umuligt at udleje dem i løbet af de næste år. Vidnet, der også havde forbindelse med sagsøgte 1, spurgte, om Fakta var interesseret i et lejemål for en discountforretning. Da dette viste sig at være tilfældet, rettede vidnet først mundtligt, senere skriftligt henvendelse til sagsøgeren om spørgsmålet. Han anså sig egentlig ikke juridisk forpligtet hertil, men følte det rimeligt på grund af det samarbejde, han i øvrigt havde med sagsøgeren. Vidnet fik i december 1981 et mundtligt afslag fra sagsøgeren, hvis bestyrelse ikke ville godkende en discountforretning. Vidnet fortsatte dog sine drøftelser med sagsøgeren om spørgsmålet, idet det var magtpåliggende for ham at få en løsning på centrets problemer. Det var hans klare opfattelse og erfaring fra andre steder, at sagsøgeren ikke ville blive skadet af en discountforretning, idet der med en sådan forretning i centret ville komme langt flere kunder i dette. Alligevel tilbød han sagsøgeren en slags »driftsgaranti«, der skulle træde i kraft, hvis sagsøgerens salg mod forventning gik ned. Det var vidnets opfattelse under de således fortsatte drøftelser i januar-februar 1982, at sagsøgeren ændrede holdning, således at man nu var indforstået med en discountforretning i centret, såfremt nogle forudsætninger blev opfyldt, nemlig at de to centerafdelinger, der lå i forskelligt niveau og med en offentlig sti mellem sig, blev »sammenkoblede«, og at parkeringspladserne ved Center II blev nedlagt til fordel for yderligere parkeringsplads ved Center I, hvilket ville have til følge, at bilkunder i centret skulle passere sagsøgerens forretning for at komme til det øvrige center, herunder discountforretningen. Der blev forhandlet om disse spørgsmål og af sagsøgeren udarbejdet skitser, og det var vidnets indtryk i slutningen af februar 1982, at der nu var »grønt lys« fra sagsøgeren for discountforretningen. Han indgik derfor på dette tidspunkt aftale med sagsøgte 1, der efter en ombygning af lokalerne åbnede en Fakta-forretning den 1. april 1982. Også efter 1. april 1982 blev der arbejdet på ændring af parkeringsforhold m.v., og der fremkom ikke nogen protest fra sagsøgeren over for vidnet, inden hans firmaer i juli 1982 trådte i betalingsstandsning og derefter blev erklæret konkurs.

Direktør Jørgen Nellemose har forklaret, at han i 1981-82 var ansat hos entreprenør Kay Wilhelmsen. Han forestod blandt andet udlejning i Kay Wilhelmsens centerbebyggelser. Vidnet er nu pånyansat hos Kay Wilhelmsen. Det gav i 1981 anledning til alvorlig bekymring, at en betydelig del af Dragør-Centret stod ledigt, og at alle udlejningsforsøg havde været forgæves. Da det i efteråret 1981 viste sig, at sagsøgte 1 ville være interesseret i et lejemål for en Fakta-forretning, konciperede vidnet brevet af 2. december 1981 fra Kay Wilhelmsen til sagsøgeren. Vidnet havde ikke i særlig grad deklarationen i tankerne, da han skrev brevet, men han fandt det ligesom Kay Wilhelmsen væsentligt, at der blev fundet en løsning, der var acceptabel for sagsøgeren. Sagsøgeren gav mundtligt afslag på anmodningen om tilladelse til en discountforretning, men den 16. december 1981 deltog vidnet sammen med Kay Wilhelmsen i et møde hos direktør Jacobsen hos sagsøgeren, hvor spørgsmålet pånyblev drøftet. Sagsøgeren var fortsat modstander af en discountforretning i centret, men Kay Wilhelmsen og vidnet argumenterede for, at en sådan forretning næppe ville skade, men tværtimod gavne sagsøgerens forretning, og at der nok ville komme en discountforretning et andet sted i Dragør, hvis den ikke kom i centret. Kay Wilhelmsen tilbød også sagsøgeren en »driftsgaranti« for det tilfælde, at sagsøgeren mod forventning blev udsat for omsætningsnedgang. Det var vidnets indtryk, at der herefter skete en holdningsændring hos sagsøgeren, og i den følgende tid blev forskellige løsningsmodeller drøftet med udviklingskonsulent Arne Petersen. Disse gik ud på, at de to centerafdelinger skulle sammenkobles, og at parkeringspladserne ved det gamle center (Center II) skulle nedlægges til fordel for en udvidelse af antallet af parkeringspladser ved det nye center (Center I), hvor sagsøgerens forretning lå. Der blev om disse spørgsmål udfærdiget flere arkitekttegninger på sagsøgerens tegnestue. På et tidspunkt i februar 1982 tilkendegav Arne Petersen uden forbehold, at med forudsætningerne om sammenkobling af centerafdelingerne og ændring af parkeringspladserne opfyldt havde sagsøgeren ingen indvending mod discountforretningen. Da der for vidnet ikke var tvivl om, at forudsætningerne ville blive opfyldt, meddelte han Arne Petersen, at Kay Wilhelmsen nu ville udleje til sagsøgte 1, og dette havde Arne Petersen ingen bemærkninger til. Fakta-forretningen åbnede den 1. april 1982, og der fremkom ingen protester herimod fra

854

sagsøgeren. Drøftelserne om forudsætningernes opfyldelse fortsatte efter dette tidspunkt, og så sent som i juni 1982 deltog vidnet og Arne Petersen i et møde i Dragør kommune derom. Mødet konkluderede i, at sagsøgeren skulle komme med mere konkrete oplæg til kommunen.

Fhv. direktør Poul Erik Jacobsen har forklaret, at han indtil 1. september 1982 var medlem af sagsøgerens direktion. Han var leder af udviklingsafdelingen, som beskæftigede sig med etablering m.v. af FDB-butikker og selvstændige Brugsen-forretninger. Vidnet havde i adskillige år samarbejdet med entreprenør Kay Wilhelmsen, der stod for en række centerbyggerier. I 1977 henvendte Kay Wilhelmsen sig til sagsøgeren med en forespørgsel, om sagsøgeren var interesseret i flytning af FDB-butikken i det daværende Dragør-Center til det nye center ved siden af, som Kay Wilhelmsen opførte. I så fald var Kay Wilhelmsen villig til at købe det hidtidige, af FDB ejede, center. Sagsøgeren var positivt indstillet, og den 2. februar 1978 åbnede Brugsen i det nyopførte Center (betegnet Dragør Center I). Samme forår købte Kay Wilhelmsen det gamle center (betegnet Dragør Center

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

II) af sagsøgeren. I forbindelse hermed blev der på Center II tinglyst en deklaration, affattet af Kay Wilhelmsens advokat og godkendt af sagsøgeren, om forbud mod »købmandshandel eller supermarked« i Center II. Hos sagsøgeren var man da velkendt med eksistensen af discountforretninger, der handlede med købmandsvarer, idet man havde studeret disse i udlandet, og de første var åbnet i Danmark. Da Kay Wilhelmsen i efteråret 1981 rettede henvendelse til vidnet med forespørgsel, om sagsøgeren ville kunne give tilladelse til en discountforretning i Center II, henviste vidnet til, at en sådan butik var i strid med deklarationen. Han gav samtidig udtryk for forståelse for Kay Wilhelmsens problemer med hensyn til udlejning af centret og henviste ham til at skrive til sagsøgeren, således at spørgsmålet kunne forelægges for direktionen og eventuelt bestyrelsen. Kay Wilhelmsen skrev herefter brevet af 2. december 1981, der blev forelagt i et direktionsmøde den 7. december. På dette møde blev Kay Wilhelmsens forslag pure afvist, og dette meddelte vidnet straks mundtligt Kay Wilhelmsen. Nogle dage senere - og i hvert fald før jul 1981 - holdtes et møde med Kay Wilhelmsen, hvor denne gav udtryk for, at »hele centret vaklede«. Vidnet fastholdt imidlertid afslaget og bemærkede, at han ikke kunne komme videre over for direktionen. På dette møde eller på et efterfølgende møde i januar 1982, som var det sidste møde, hvori vidnet deltog om denne sag, var der fra Kay Wilhelmsens side tanker fremme om at give sagsøgeren en slags »driftsgaranti« i tilfælde af, at der blev givet tilladelse til en discountforretning. Vidnet afviste disse tanker som urealistiske. Vidnet ved nu, men han var ikke klar over det dengang, at udviklingskonsulent Arne Petersen også i den følgende tid havde møder med medarbejdere fra Kay Wilhelmsen om sagen. Vidnet fik - vistnok fra Arne Petersen - kendskab til åbningen af Fakta-forretningen omkring den 1. april 1982. Han blev meget overrasket herover, og spørgsmålet blev forelagt for førstedirektøren. Det er rigtigt, at sagsøgeren ikke til at begynde med reagerede over for Kay Wilhelmsen. Når vidnet ikke personligt gjorde det, skyldtes det, at han allerede var begyndt afvikling af sit arbejde som direktør. Grunden til, at der ikke i øvrigt blev reageret fra sagsøgeren, kan være, at sagsøgerens direktion og bestyrelse på det pågældende tidspunkt var stærkt optaget af andre sager, særligt køb af Irma og den såkaldte »jagtskandale«.

Udviklingskonsulent Arne Petersen har forklaret, at han hos sagsøgeren beskæftiger sig med butiksetablering og - struktur. Han sorterede i 1981-82 under direktør Jacobsen. Det var klart, at sagsøgeren i 1977 var interesseret i at flytte ind i det nye center i Dragør, som Kay Wilhelmsen byggede, men det var tillige åbenbart, at det derefter måtte forbydes at etablere andre dagligvareforretninger i det gamle center, da der i hele centret kun var rimeligt forretningsmæssigt grundlag for én dagligvareforretning. Direktionen afslog i begyndelsen af december 1981 Kay Wilhelmsens forespørgsel om en discountforretning, men Kay Wilhelmsen forsøgte i den følgende tid at få afslaget ændret. Det var væsentligt for ham at få centret udlejet, og han hævdede, at centret og dets forretninger generelt ville blive styrket, hvis en discountforretning kom ind i centret. På et møde den 16. december 1981 på direktør Jacobsens kontor blev Kay Wilhelmsens forslag pâny afvist, selv om alle var enige om, at der forelå en særdeles uheldig situation, og uanset at Kay Wilhelmsen tilbød sagsøgeren en slags »driftsgaranti«. Vidnet havde i januar-februar 1982 nye møder med medarbejdere fra Kay Wilhelmsen. Man arbejdede på disse møder med de tekniske muligheder og med de krav, som sagsøgeren ville stille, hvis det skulle ende

med, at en discountforretning fik lov til at komme ind i centret, og der var nu også tale om eventuel placering af discountforretningen i Center I, hvor sagsøgerens forretning lå. Sagsøgerens arkitektafdeling udfærdigede skitse, der indebar udvidelse af parkeringspladsen ved Center I og nedlæggelse af parkeringspladsen ved Center II, og der drøftedes en bedre koordinering af de to centerafdelinger, der var adskilt niveaumæssigt og af en tværgående kommunal sti.

Vidnet deltog i et møde i kommunen om disse tekniske spørgsmål. Det er muligt, at dette møde fandt sted i juni 1982. Det er givet, at sagsøgeren under de fortsatte møder i vinteren 1982 fastholdt, at man ikke kunne gå med til en discountforretning, og vidnet har således ikke givet udtryk for, at sagsøgeren havde ændret holdning.

Kort før den 1. april 1982 blev vidnet gennem avisannoncer og ved underretning fra sagsøgerens uddeler i Dragør bekendt med åbningen af Fakta-forretningen. Efter at han havde fået oplysningerne bekræftet af direktør Nellemose, videregav han sin viden til direktør Jacobsen.

Advokat H.H. Hertz har forklaret, at han er »husjurist« hos sagsøgeren, hvis førstedirektør i 1981-82 var Gunnar Christensen. Direktør Poul Erik Jacobsen var da medlem af direktionen. Vidnet fik først kendskab til denne sag i slutningen af august 1982, da vistnok udviklingskonsulent Arne Petersen overgav ham den. Vidnet skrev derpå - vistnok uden drøftelse med direktionen - brevet af 1. september 1982 til kurator i Kay Wilhelmsens konkursbo. Der fandt i den følgende tid drøftelser sted mellem vidnet og konkursboet samt advokatfirmaet Arne Stecher & Partnere. Da drøftelserne endte resultatløse, idet boet ikke kunne overbevises om, at Fakta-forretningen var i strid med deklarationen, indgav vidnet fogedrekvisition den 29. november 1982. Vidnet rettede ikke henvendelse til sagsøgte 1.

Udviklingskonsulent Børge Peiner Thomsen har forklaret, at han siden Fakta's etablering i 1977-78 fandt frem til egnede lejemål for Fakta. Han fik i slutningen af 1981 henvendelse fra direktør Nellemose om et lejemål i Dragør-Centret. Nellemose gav udtryk for, at spørgsmålet om lejemål skulle drøftes med FDB. Realitetsforhandlinger om Fakta's lejemål begyndte i januar 1982 og endte med, at lejemål blev indgået. Vidnet har aldrig hørt om nogen deklaration.

Købmand Henrik Petersen har forklaret, at han, der har drevet købmandsforretning siden 1963, i slutningen af 1970'erne gennem sagsøgte 1 begyndte etablering af Fakta-discountforretninger på Sjælland og - sammen med andre købmænd - i Jylland. Discount-forretningerne markedsførte normalt discount-sortiment på ca. 550 varenumre, udelukkende sædvanlige dagligvarer til lavpris med beskedent udstyr og betjening. På et tidspunkt etableredes en Fakta-forretning i Rebæk Søpark i Hvidovre, hvor der i forvejen var en Irma-forretning, der havde haft eneret på at være i centret. Senere indgik sagsøgte 1 lejemål med Kay Wilhelmsen om en Fakta-forretning i Uganda-Centret på Amager, hvor Irma ligeledes havde en forretning. Begge centre gik væsentligt bedre, efter at Fakta havde åbnet butik der. I slutningen af 1981 fik vidnet af Kay Wilhelmsen at vide, at der skulle være mulighed for en Fakta-forretning i Dragør-Centret. Vidnet overlod alle forhandlinger herom med Kay Wilhelmsen til udviklingskonsulent Peiner Thomsen. På et tidspunkt meddelte Peiner Thomsen, at der var »grønt lys« fra sagsøgeren. Lejemål blev derefter indgået, og forretningen åbnede den 1. april 1982. Vidnet hørte først om, at der var problemer med sagsøgeren i begyndelsen af december 1982. Vidnet afhændede alle 38 Fakta-forretninger på Sjælland til sagsøgte 2 i juni 1983. Vidnet oplyste ikke sagsøgte 2 om, at der var problemer i forhold til sagsøgeren. På det tidspunkt forelå en fogedkendelse, der nægtede nedlæggelse af forbud.

Direktør Jens Ingemann Hansen har forklaret, at han i 1981-82 var teknisk chef i Fakta. Han varetog i denne egenskab indretning m.v. af nye butikker, når lejemål var indgået. Han hørte først kort før udgangen af 1982 om, at der var problemer i forhold til FDB.

Advokat J.H. Matthiesen har forklaret, at han var advokat for sagsøgte 1 fra Fakta-discountbutikkernes start og i den egenskab udfærdigede lejekontrakter m.v. vedrørende butikkerne. Vidnet fik forelagt spørgsmålet om udfærdigelse af en lejekontrakt for en Fakta-forretning i Dragør-Centret den 22. februar 1982. Der var ikke oplyst om nogen tinglyst deklaration, og vidnet undersøgte ikke tingbogen. Han sendte udkast til lejekontrakt til direktør Nellemose hos Kay Wilhelmsen, men kontrakten blev først underskrevet flere måneder senere, da den

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

blev gjort til genstand for adskillige ændringer i mellemtiden. Sagsøgte 1 blev den 9. december 1982 underrettet af Kay Wilhelmsen's

856

konkursbo om den da rejste forbudssag. Vidnet fik overgivet sagen og blev af boet underrettet om dets standpunkt - at der forelå en aftale mellem Kay Wilhelmsen og sagsøgeren om fravigelse af deklarationen, og at sagen derfor burde prøves. Vidnet repræsenterede herefter sagsøgte 1 under fogedsagen og under denne sags forberedelse.

Advokat Finn Rønne har forklaret, at advokat Erik M|nter og advokat Axel Kierkegaard er kuratorer i entreprenør Kay Wilhelmsen's konkursboer. Som medarbejder på advokat M|nters kontor var vidnet sagsbehandler på den foreliggende sag. Da advokat Hertz den 1. september 1982 for FDB rettede henvendelse til boet, overgav vidnet behandlingen af spørgsmålet til advokatfirmaet Arne Stecher & Partnere, der varetog administrationen af boets ejendomme. Boets standpunkt har fundet udtryk i advokatfirmaets opstilling vedrørende Dragør Center II, hvori det anføres, at boet har gjort gældende, dels at der ikke er tale om en købmandshandel eller supermarked, dels at Fakta's lejemål er etableret i henhold til udtrykkeligt tilsagn fra FDB efter forudgående forhandling med Kay Wilhelmsen. Boet oppebar normal husleje fra Fakta som fra andre lejere i boets ejendomme. Boet var repræsenteret i fogedsagen, og først under denne blev boet inddraget. Både FDB og Fakta har anmeldt krav i konkursboet. Boet har ikke taget stilling til kravene, men har villet afvente udfaldet af denne retssag.

Sagsøgerens advokat har anført, at etableringen af en discountforretning i Dragør Center II er stridende imod den på ejendommen i 1978 tinglyste deklaration om forbud mod »købmandshandel eller supermarked«, jfr. tinglysningslovens § 1. En discountforretning, der var noget nyt i Danmark i 1978, må anses for omfattet af deklarationen, selv om den ikke udtrykkeligt er nævnt. Discount er et kommercielt begreb uden juridisk relevans, som alene henviser til, at en forretning sælger til lavpris. Afgørende er, at den i sagen omhandlede discount-forretnings sortiment i det hele ligger inden for det sædvanlige vareområde for en købmandshandel.

Der er intet grundlag for at fastslå, at sagsøgeren har givet afkald på deklarationens overholdelse ved aftale herom, eller at sagsøgeren har forspildt sin ret ved passivitet. Det er efter bevisførelsen godtgjort, at sagsøgeren i december 1981 mundtligt afslog Kay Wilhelmsens anmodning om tilladelse til en discount-forretning i centret, og de sagsøgte har ikke ført bevis for, at dette afslag senere blev ændret til en tilladelse. Der må i denne henseende lægges særligt vægt på de af direktør Poul Erik Jacobsen og udviklingskonsulent Arne Petersen afgivne forklaringer. Det forhold, at sagsøgeren ikke reagerede straks, da man var blevet bekendt med åbningen af Fakta-forretningen, kan ikke betragtes som et stiltiende afkald på at gøre servitutten gældende, og sagsøgeren udviste i hvert fald ingen passivitet efter den 1. september 1982, da man skriftligt protesterede imod discount-forretningen over for kurator i Kay Wilhelmsens konkursboer.

Efter det anførte bør det nedlagte forbud stadfæstes som lovligt gjort og forfulgt.

Hvad spørgsmålet om ansvarsgrundlag angår, er dette klart, for så vidt angår Kay Wilhelmsen, der ikke kan have været i god tro. Hvad angår de sagsøgte 1 og 2, bør det fastslås, at de burde have efterset tingbogen, hvorved de ville være blevet bekendt med den tinglyste deklaration. Sagsøgte 1 havde særlig anledning hertil, da man var klar over, at direktør Nellemose hos Kay Wilhelmsen havde forhandlinger med sagsøgeren forud for lejemålet. I hvert fald må det fastslås, at de sagsøgte er ansvarlige fra det tidspunkt, da de fik kendskab til forbudssagen - og dermed deklarationen - det vil for sagsøger 1's vedkommende sige fra den 9. december 1982 og, for så vidt angår sagsøgte 2, fra ca. 1. september 1983. Sagsøgte 1 må anses for ansvarlig for hele perioden til Fakta-forretningens lukning, sagsøgte 2 alene for det tidsrum, hvor denne sagsøgte drev forretningen.

Sagsøgte 1's advokat har anført, at fogedforbudet ikke kan anses for lovligt gjort, dels fordi discount-forretninger ikke kan antages at være omfattet af den tinglyste deklaration på Dragør Center II, dels fordi sagsøgeren har givet afkald på håndhævelse af deklarationen såvel ved aftale med Kay Wilhelmsen som ved passivitet.

Discount var et kendt begreb her i landet, da deklarationen blev oprettet i 1978, og forretninger af denne type adskiller sig på væsentlige punkter fra sædvanlige købmandsforretninger, således med hensyn til butiksareal, butiks- og vareudstyr, sortiment, betjening og priser. En fortolkning af deklarationen, der ikke omtaler discount, må derfor føre til, at discountforretninger ikke er omfattet.

Efter bevisførelsen må det vel lægges til grund, at sagsøgeren til at begynde med afslog Kay Wilhelmsens anmodning om tilladelse til en discount-forretning i centret, men det må efter entreprenør

857

Kay Wilhelmsens og direktør Nellemoses utvetydige forklaringer anses for godtgjort, at sagsøgeren senere under fortsatte forhandlinger om spørgsmålet ændrede holdning og således tillod åbning af en discountforretning. At det forholder sig således, bestyrkes afgørende af, at sagsøgeren ikke, således som det ville have været naturligt og enkelt, straks protesterede imod Fakta-forretningen og krævede denne forbudt, men først reagerede efter 5 måneders forløb. Denne sene reaktion er i sig selv udtryk for en sådan passivitet, at den må bevirke, at deklarationen ikke kan håndhæves over for sagsøgte 1, der tilmed først blev underrettet om fogedsagen - og deklarationen - den 9. december 1982.

Hvad angår ansvarsgrundlaget er der intet holdepunkt for et krav om, at sagsøgte 1 forud for indgåelsen af lejemålet om Fakta-forretningen skulle have efterset tingbogen og herved være blevet bekendt med deklarationen. Sagsøgte 1 kunne i denne henseende henholde sig til ejeren, Kay Wilhelmsen, der ifaldt vanhjemmelsansvar ved udlejning i strid med deklarationen. Sagsøgeren rettede da også til at begynde med alene sin protest til Kay Wilhelmsens konkursbo, ikke til sagsøgte 1. Selv efter at sagsøgte 1 den 9. december 1982 var blevet bekendt med deklarationen, foreligger intet ansvarsgrundlag. Det kan ikke anses for culpøst, at sagsøgte 1 da valgte at fortsætte discountforretningens drift, indtil en eventuel retslig afgørelse forelå.

Sagsøgte 2's advokat har med hensyn til spørgsmålet om forbudets lovlighed i det væsentlige udtalt sig på samme måde som sagsøgte 1's advokat.

Hvad angår ansvarsspørgsmålet, har sagsøgte 2's advokat særligt anført, at en lejer ikke har pligt til at undersøge tingbogen, men kan holde sig til ejeren, der anså udlejning som sket for lovlig. Sagsøgte 2 overtog endvidere et bestående lejemål i fuldstændig god tro og blev først lang tid efter overtagelsen bekendt med deklarationens eksistens. Der foreligger derfor intet ansvarsgrundlag, for så vidt angår sagsøgte 2. I det mindste må sagsøgte 2's ansvar begrænses til det korte tidsrum inden forretningens lukning som følge af fogedforbudet, hvori sagsøgte 2 var vidende om deklarationen og sagsøgerens indsigelser imod discount-forretningen.

Da fogedforbudet efter det anførte er ulovligt gjort, er sagsøgeren på objektivt grundlag ansvarlig for det tab, sagsøgte 2 har lidt som følge af forretningens lukning, jfr. retsplejelovens § 652, jfr. § 641.

Retten skal udtale:

Den på ejendommen matr. nr. 21 h St. Magleby by og sogn, i sagen betegnet som Dragør Center II, i 1978 tinglyste deklaration om forbud mod »købmandshandel eller supermarked« findes at omfatte en discount-forretning som den i sagen omhandlede Fakta-forretning, der efter det oplyste handlede med dagligvarer af ganske samme beskaffenhed - omend i begrænset sortiment - som købmandsforretninger og supermarkeder. Den ved lejeaftale med den daværende ejer af ejendommen, entreprenør Kay Wilhelmsen, af sagsøgte 1 etablerede og af sagsøgte

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

2 overtagne discount-forretning er derfor - som hævdet af sagsøgeren - for så vidt i strid med deklarationen.

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at sagsøgeren som påtaleberettiget efter deklarationen oprindeligt afslog entreprenør Kay Wilhelmsens anmodning om tilladelse til udlejning af lokaler i Dragør Center II til en discountforretning. Det forhold, at en medarbejder hos sagsøgeren, udviklingskonsulent Arne Petersen - som det efter de afgivne forklaringer ligeledes må lægges til grund - efter afslaget førte drøftelser med Kay Wilhelmsens medarbejdere blandt andet om, hvad der er betegnet som »tekniske« spørgsmål i forbindelse med etablering af en discount-forretning, har vel været egnet til hos Kay Wilhelmsen at skabe den opfattelse, at sagsøgerens samtykke til en discount-forretning ville kunne opnås, hvis bestemte forudsætninger om »koordinering« af centerafdelingerne og om ændring af parkeringsforholdene blev opfyldt, men det findes ikke tilstrækkeligt godtgjort, at sagsøgeren har givet Kay Wilhelmsen et sådant, til fravigelse af deklarationen fornødent samtykke, at der på dette grundlag kan gives de sagsøgte medhold i, at det i sagen nedlagte forbud er ulovligt gjort og derfor må ophæves.

I overensstemmelse med, hvad sagsøgeren har erkendt, må det lægges til grund, at sagsøgeren var vidende om Fakta-discount-forretningens etablering, senest da forretningen åbnede den 1. april 1982, og at sagsøgeren først rejste indsigelse imod forretningen den 1. september 1982 - efter forløbet af 5 måneder - og da alene over for kurator i Kay Wilhelmsens konkursboer, men ikke over for sagsøgte 1, der først den 9. december 1982 fik kendskab til indsigelsen og til den da indledte fogedsag.

858

Ved således ganske at have undladt at reagere over for discount-forretningen i en efter forholdene lang periode, i hvilken sagsøgte 1 må antages at have disponeret i tillid til retmæssigheden af sin handlemåde, findes sagsøgeren at have udvist en passivitet, der bevirker, at sagsøgeren må anses for at have givet afkald på at gøre den på Dragør Center II tinglyste deklaration gældende over for sagsøgte 1 og senere sagsøgte 2. Som følge heraf tages de sagsøgtes påstand om, at det nedlagte fogedforbud ophæves som ulovligt gjort, til følge.

Der bliver efter det anførte ikke spørgsmål for retten om at tage stilling til, om der måtte foreligge et ansvarsgrundlag for de sagsøgte, og sagen er derfor afsluttet, for så vidt angår forholdet mellem sagsøgeren og sagsøgte 1.

Sagsøgeren findes i sagsomkostninger til sagsøgte 1 at burde betale 60.000 kr.

I forholdet mellem sagsøgeren og sagsøgte 2 skal der under en fortsættelse af sagen tages stilling til det af sagsøgte 2 til selvstændig dom rejste krav om erstatning i anledning af sagsøgte 2's påståede tab som følge af discountforretningens lukning efter fogedforbudets nedlæggelse. Der træffes derfor ikke ved denne dom afgørelse vedrørende sagsomkostninger i forholdet mellem sagsøgeren og sagsøgte 2.

- - -

Højesterets dom.

Den indankede dom er afsagt af Sø- og Handelsretten.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: P. Christensen, Torben Jensen, Bangert, Weber og Riis.

Appellanten har påstået Tårnby Fogedrets forbud af 17. maj 1984 stadfæstet og har desuden påstået de indstævnte tilpligtet at anerkende, at de er erstatningsansvarlige for appellantens tab ved den servitutstridige virksomhed i nærmere angivne perioder.

De indstævnte, der for Højesteret har frafaldet deres anbringende om, at en discountforretning ikke er omfattet af den tinglyste deklaration, har principalt påstået stadfæstelse. Subsidiært har de påstået appellanten tilpligtet at anerkende, at der ikke foreligger noget ansvarsgrundlag i forbindelse med deres drift af discountforretningen.

Til brug for Højesteret er afgivet nye forklaringer og tilvejebragt yderligere oplysninger.

Af de grunde, der er anført af Sø- og Handelsretten, stadfæster Højesteret dommen.

Thi kendes for ret:

Sø- og Handelsrettens dom bør ved magt at stande.

Appellanten, Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger, skal til hver af de indstævnte, A/S af 11. marts 1966 (Fakta)og Dansk Supermarked A/S, betale 60.000 kr. i sagsomkostninger for Højesteret.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

1. Er kommenteret i UfR 1988B, side 423.

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

Bilag B

U.1992.800Ø - Påtale af servitut.

U.1992.800Ø

Ø.L.D. 21. februar 1992 i anke 12-82/1990
(Plessing, Niels Larsen, Peter Brund (kst.)).

Jørgen Hansen og Y. Mannessiez (adv. H. H. Haume)
mod
Vejlauget »Lille Godthåb« ved Lis Andersen (adv. Finn Schwarz).

Ejendomsret 1.9 Miljøret 4
Påtale af servitut.

I villabebyggelse var tinglyst deklaration om, at der ikke måtte plantes træer, hvis højde i udvokset stand var over tre meter. Vejlauget anlagde som påtaleberettiget sag om nedskæring af nogle træer. Af en syns- og skønserklæring fremgik, at træerne havde passeret 3-meter grænsen for mere end 20 år siden. Da vejlauget altid havde sikret overholdelsen af deklarationen, når lauget modtog en konkret klage, fandt landsretten, at træernes tilstedeværelse til enhver tid havde beroet på dette retlige grundlag. Ejeren af ejendommen var ikke frigjort for deklarationen. [1]

Retten på Frederiksberg 3. afdelings dom af 28. februar 1990.
Under denne sag, der er anlagt den 27. februar 1989 har sagsøgeren, Vejlauget »Lille Godthåb« v/ Lis Andersen nedlagt påstand om, at de sagsøgte, Jørgen Hansen og Y. Mannessiez, tilpligtes at bringe den i deres have værende beplantning i overensstemmelse med deklaration af 21. oktober 1927, §3, stk. 1, således at højden på de i sagsøgtes have værende nåletræer, et bøgetræ, et cedertræ samt et birketræ ikke overstiger 3 meter.

De sagsøgte har påstået frifindelse.

Det fremgår af sagens oplysninger, at bebyggelsen »Lille Godthåb« er omfattet af vejene Duevej 3-37, Egernvej 1-23 og Fuglebakkevej 2-36. Sagsøgeren er et for bebyggelsen i medfør af den på bebyggelsen påhvilende deklaration af 21. oktober 1927 oprettet vejlaug. I ovennævnte deklaration §3 er det bestemt:

»- - - I Haverne maa ikke plantes Buske eller Træer, hvis Højde i udvokset Stand er over 3 m. Egentlige Skovtræer, Poppel, Pil, Ask eller Bævreasp maa ikke plantes.

Forhaverne maa kun benyttes som vel

801

vedligeholdte Sirhaver, i hvilke intet Anlæg maa finde sted, som skæmmer Kvarteret.

I Forhaverne maa ikke uden nedennævnte paataleberettigedes Samtykke opsættes Pavilloner, Lysthuse, Tremmelysthuse eller lignende - - -«

Ved skrivelse af 21. januar 1987 anmodede Carsten Worm, Egernvej 21, og Carl Johan Becher, Egernvej 23, vejlauget om at påtale overfor de sagsøgte, at der på de sagsøgtes ejendom i forhaven var 4 skovtræer, der på det tidspunkt var mellem 10 og 12 meter høje, og som ved deres skygge var til væsentlig gene for naboerne på grund af skyggevirkninger. Ved skrivelse af 6. april 1987 pålagde sagsøgeren de sagsøgte at bringe beplantningen i overensstemmelse med ovennævnte deklaration §3 inden den 6. maj 1987. De sagsøgte meddelte ved deres advokats skrivelse af 27. april 1987, at man anså at have vundet hævd på retten til at have træer, der overstiger en højde på 3 meter. Den 10. juni 1987 holdt bestyrelsen i vejlauget møde med C. J. Becher, C. Worm og sagsøgte, Jørgen Hansen og besigtigede forholdene, hvorpå bestyrelsen konkluderede, at de to nåletræer måtte fældes eller nedskæres til 3 m, at bøgetræet sandsynligvis også måtte beskæres meget kraftigt, men at cedertræet kun skulle beskæres skånsomt og på et »rigtigt« tidspunkt.

Den 24. juni 1987 sendte de sagsøgte til sagsøgeren forslag om, hvordan beskæring af træerne kunne ske. Efter at være blevet forelagt sidstnævnte anmodede C. J. Becher og C. Worm ved skrivelse af 9. juni 1987 sagsøgeren om at henstille til Frederiksberg Kommune jfr. kommuneplanlovens §37, at påtale overtrædelsen af servitutterne med en eventuel straffesag til følge. Ved skrivelse af 10. juli 1987 meddelte sagsøgeren de sagsøgte nyt pålæg om at iværksætte beskæringsarbejder. De sagsøgte oplyste ved deres advokats skrivelse af 27. juli 1987, at de ikke agtede at efterkomme sagsøgerens anmodning.

Den 17. maj 1988 afholdtes der generalforsamling i vejlauget, hvorunder formanden for vejlauget redegjorde for den verserende sag. I referatet er det under »Håndhævelse af servitutbestemmelserne« anført:

»- - - Der har været gjort flere forsøg på at forlige sagen, og bestyrelsen har i flere omgange søgt at få kommunen til at påtale forholdet, men dette afvises af kommunen. Da parterne fastholder deres standpunkter, og da bestyrelsen ønsker at fastholde den hidtil i Vejlauget herskende praksis, nemlig at bestyrelsen kun påtaler servitutstridige træer efter konkret klage, men så til gengæld gør det, ser bestyrelsen ikke anden mulighed end at gå rettens vej - - -«

Den 7. juni 1988 klagede 3 ejere af ejendommene beliggende Egernvej nr. 13, 15 og 17 til sagsøgeren over birketræet i sagsøgtes baghave og anførte:

»- - - det omtalte træ blev i den tidligere ejers tid beskåret kraftigt, men er nu atter så højt, at det, i lighed med træerne i samme ejendoms forhave, er generende for beboerne på Egernvej - - -«

Ved skrivelse af 16. januar 1989 blev de sagsøgte anmodet om inden 14 dage at bringe havebeplantningen i forskriftsmæssig stand.

Sagsøgerens formand, Lis Andersen, har til brug for nærværende sag udarbejdet et bilag med citater fra sagsøgerens generalforsamlinger fra maj 1976-april 1987 vedrørende sagsøgerens påtale af forhold, der var i strid med deklarationens §3, efter at have modtaget konkrete klager herom. Det fremgår endvidere af de fremlagte bilag, at sagsøgeren har grebet ind ved modtagelse af konkrete klager over forhold, der var i strid med deklarationens §3.

Retten har besigtiget de sagsøgtes ejendom samt de Carsten Worm og Carl Johan Becher tilhørende ejendomme.

Der er under domsforhandlingen afgivet partsforklaring af Lis Andersen og Jørgen Hansen samt vidneforklaring af Carl Johan Becher og Carsten Worm.

Lis Andersen har forklaret, at hun blev medlem af bestyrelsen i vejlauget »Lille Godthåb« i 1983 og har været formand herfor siden 1987. Det har været en fast fremgangsmåde, at vejlauget alene har påtalt en overtrædelse af deklarationens §3 vedrørende træer efter at have modtaget en konkret klage herom. Med hensyn til de øvrige ordensforhold som er fastsat i deklarationen som for eksempel facader påtaler vejlauget sådanne overtrædelser af egen drift uden en konkret klage herom. På den sidst afholdte generalforsamling den 17. maj 1988 blev der ikke fremsat forslag om, at vejlauget generelt skulle påse og påtale, hvis beplantningen i ejendommenes haver ikke var i overensstemmelse med deklarationens § 3.

Sagsøgte, Jørgen Hansen, har forklaret, at han købte sin ejendom i januar 1982 af et dødsbo. Den

802

tidligere ejer havde boet i ejendommen fra 1941-1981. Ejendommen blev opført i 1927. Ved købet lagde han speciel vægt på de høje træer i haven. Siden 1982 er træerne vokset cirka 1 meter i højden og er blevet noget tættere. Hans nabo, Jens Dragsted, som er forstmand har skønnet, at træerne er plantet omkring 1940. I april måned 1986 bad Carl Johan Becher afhørte om at fælde 3 træer samt at beskære cedertræet på grund af, at disse skyggede i Bechers have. Han har bemærket, at hans træer har en vis skyggevirkning i strædet, der er beliggende

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

mellem hans og Carl Johan Becher og Carsten Worms haver. Han mener ikke, at genen heraf er særlig stor.

Vidnet Carl Johan Becher har forklaret, at han har boet i bebyggelsen siden 1953. Fra et foto taget i 1961 forklarede han, at cedertræet kunne ses over raftehegnet, mens nåletræet placeret ud mod vejen ikke kunne ses på daværende tidspunkt. Han kunne ikke huske, hvor høje de omhandlede træer var i 1982. Han mente, at nåletræer vokser 30-40 cm årligt og skønnede, at træerne var vokset mere end 1 meter fra 1982 og til i dag. I begyndelsen af 1980'erne begyndte træerne at være til gene på grund af skyggevirkningen. Han har ikke rettet henvendelse til den tidligere ejer af sagsøgtes ejendom herom. De høje træer i sagsøgtes have medfører, at den nederste del af vidnets have ligger permanent i skygge hele året, og den øvrige del af haven i delvis skygge. Endvidere medfører dette, at husets salgsværdi forringes.

Vidnet Carsten Worm for forklaret, at han har boet i bebyggelsen siden 1959. Efter aftale med den tidligere ejer af sagsøgtes ejendom, som var en ældre dame, blev birketræet i sagsøgtes baghave skåret ned for ca. 15 år siden. Træerne er fra 1982 til i dag vokset mindst 3 meter i højden og er blevet meget bredere. Skyggegenen begyndte for cirka 15 år siden, og vidnet påtalte det overfor den tidligere ejer af sagsøgtes ejendom. Træerne bevirker, at vidnet ikke har sol i vinterhalvåret i stueetagen, på terrassen og i halvdelen af sin have. Vidnet mener, at husets salgsværdi herved forringes.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand gjort gældende, at de sagsøgte har overtrådt den gældende deklarations §3 og således krænket den tilstandsservitut, der er gældende for hele bebyggelsen. Sagsøgeren har bestridt, at de sagsøgte ved alderstidshævd eller efter den almindelige 20 årige hævdsperiode skulle have vundet ret til at lade de omhandlede træer overstige en højde af 3 meter. Det er bestemmelsen om alderstidshævd, der skal anvendes i denne sag. Deklarationen skal fortolkes således, at der først foreligger en servitutkrænkelse, når det kan konstateres, at træerne er 3 meter høje. De sagsøgte, som købte ejendommen i 1982 har ikke godtgjort, hvornår denne uretmæssige tilstand begyndte og har ikke i øvrigt godtgjort, hvornår træerne er plantet.

Den omstændighed, at sagsøgeren ikke påtaler enhver deklarationskrænkelse af §3 vedrørende træernes højde, men alene efter konkrete klager kan ikke bevirke, at de sagsøgte kan støtte ret herpå. Sagsøgerens påtalepolitik, som er vedtaget på sagsøgerens generalforsamling, er udtryk for, at servitutten kræves respekteret, når en krænkelse heraf er til gene for naboer.

Sagsøgeren har bestridt at have udvist passivitet.

De sagsøgte har erkendt, at der foreligger en krænkelse af deklarationens §3.

De sagsøgte har til støtte for deres påstand gjort gældende, at deklarationens §3 ikke længere er gældende for dem, idet de ved bestemmelsen om frihedshævd har vundet ret til at have træer, der overstiger 3 meters højde. Begyndelsestidspunktet for beregning af frihedshævd skal regnes fra det tidspunkt, da træerne blev plantet, hvilket er sket for mere end 20 år siden. Uanset, at beregningen først skulle ske fra det tidspunkt, da træerne var 3 meter høje, ville resultatet blive det samme, da det efter foreviste foto fra 1961 samt efter Jens Dragsteds oplysning til de sagsøgte må lægges til grund, at træerne allerede før 1969 var 3 meter høje.

Endvidere har sagsøgte gjort gældende, at sagsøgeren har udvist passivitet. Sagsøgeren har kun påtalt servitutkrænkelser efter konkrete klager.

Retten skal udtale:

Efter det oplyste kan det lægges til grund, at de sagsøgte har overtrådt omhandlede deklarations §3 ved i deres have at lade træerne overstige en højde af 3 meter.

Ved vurderingen af, hvorvidt de sagsøgte har vundet hævd på at kunne have træer, der overstiger 3 meters højde, findes begyndelsestidspunktet for beregningen heraf efter deklarationens ordlyd §3 at skulle ske fra det tidspunkt, hvor træerne har nået en højde af 3 meter.

Efter bevisførelsen findes de sagsøgte ikke at have godtgjort, at de omhandlede træer har stået i 20 år efter at have nået en højde af 3 meter.

803

Den omhandlede deklaration er omfattende og regulerer bebyggelsens karakter. Den omstændighed, at sagsøgeren alene påtaler krænkelser af deklarationens § 3 vedrørende træernes højde efter konkrete klager og således tillader nogle medlemmer at have træer, hvis højde overstiger 3 meter, findes ikke at kunne bevirke, at sagsøgeren har været uberettiget til at kræve de omhandlede træer beskåret til en højde af 3 meter.

Som følge af det anførte tages sagsøgerens påstand til følge.

Med sagens omkostninger forholdes som nedenfor anført.

Østre Landsrets dom.

Frederiksberg rets 3. afdelings dom af 28. februar 1990 (BS nr. 3-196/1990) er anket af Jørgen Hansen og Y. Mannessiez med påstand om principalt frifindelse, subsidiært at appellanterne tilpligtes at beskære de i for- og baghaven voksende træer til en højde fastsat af landsretten, mere subsidiært at appellanterne tilpligtes at nedskære de 5 træer til en af retten fastsat højde, dog ikke under den højde, træerne havde den 27. februar 1969.

Indstævnte, Vejlauget »Lille Godthåb« ved Lis Andersen, har påstået principalt stadfæstelse, subsidiært at appellanterne tilpligtes at nedskære de i for- og baghave voksende træer ned til den højde, træerne ifølge skønserklæring af 1. september 1990 havde den 27. februar 1969, således at træer i forhaven nedskæres som følger:

Korsikansk fyr (nordøstligt placeret) nedskæres til 4,8 m.

Bøg nedskæres til 7 m.

Cedertræ nedskæres til 7,5 m.

Korsikansk fyr (sydøstligt placeret) nedskæres til 6,6 m.

Birk nedskæres til 4,5 m.

mere subsidiært at appellanterne tilpligtes at beskære de i for- og baghaven voksende træer til en højde fastsat af landsretten.

Der er mellem parterne enighed om, at det kan anses for dokumenteret, at vejlauget i praksis altid har sikret overholdelsen af deklarationens bestemmelse om beplantning, når lauget modtog en konkret klage.

Der har til brug for landsrettens behandling været afholdt syn og skøn, jf. erklæring af 1. september 1990.

Der er i landsretten givet forklaring af Jørgen Hansen, Lis Andersen, Carl Johan Becher og Carsten Worm, der i det væsentlige har forklaret som for byretten.

Der har endvidere været afgivet forklaring af syns- og skønsmanden Søren Flemming Madsen, der har vedstået erklæringen og oplyst, at træernes højde i 1969 må antages at have været som angivet i indstævntes subsidiære påstand.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedure for byretten.

Landsretten skal udtale:

Efter indholdet af den tinglyste deklaration og det oplyste om, at den påtaleberettigede, vejlauget, som også appellanterne er medlem af, altid har sikret, at deklarationen blev overholdt, når man modtog en konkret klage, findes tilstedeværelsen af træerne i appellanternes have til enhver tid at have beroet på dette retlige grundlag. Appellanterne er derfor ikke frigjort fra forpligtelsen til at overholde deklarationen, når forholdene på et givet tidspunkt har udviklet sig således, at vejlauget i overensstemmelse med den nævnte praksis forlanger deklarationens bestemmelse om beplantning overholdt.

Thi kendes for ret:

Den indankede dom stadfæstes.

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

1. Illum: Servitutter (1943) s. 208-210 og Dansk Tingsret (3. udg., 1976) s. 476-477, samt U.1985.1000/3 H og U.1991.444 V.

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

Bilag C

MAD.2008.2048B - Servitut anset for ophørt på grund af interessebortfald.

B2008.BS.150-176/2008
MAD 2008.2048

Servitut anset for ophørt på grund af interessebortfald.

4.2.4. Servitutter

Sagen angik, om en servitut var bortfaldet henholdsvis, hvordan servitutten skulle fortolkes. Servitutten var stiftet i 1948 ved et retsforlig. Retsforliget kom i stand på baggrund af en retssag anlagt af naboer mod den tidligere ejer af det omtvistede grundareal, som på daværende tidspunkt blev benyttet som legeplads for børn i en nærliggende udlejningsejendom. Retssagen angik ulemper fra legepladsen, som naboerne ville have bragt til ophør eller nedbragt. Retssagen blev afsluttet ved, at der blev indgået et retsforlig indeholdende en servitut, der angik arealets benyttelse som legeplads. Med henblik på at holde ulemperne under et acceptabelt niveau indeholdt servitutten en række restriktioner med hensyn til arealets benyttelse som legeplads. Arealet blev senere solgt, og i mere end 30 år havde de konkrete restriktioner i servitutten ikke været iagttaget. Legepladsen var forfaldet i samme periode og blevet forandret til et vildnis. Den nuværende ejer E fjernede i 2007 de sidste rester af legepladsen og ryddede arealet med henblik på at anvende arealet til andet end legeplads. E havde planer om at opføre et parkerings- og garageanlæg på arealet. Naboerne N havde indsigelser herimod og gjorde gældende, at det ville stride mod den omtalte servitut, hvis E opførte et parkerings- og garageanlæg på arealet. N fik nedlagt fogedforbud mod E's påbegyndelse af opførelse af byggeriet, og i den efterfølgende justifikationssag angik tvisten, om opførelse af et parkerings- og garageanlæg på arealet ville være i strid med den omtalte servitut. N's hovedpåstand var, at det ville stride mod servitutten, hvis E opførte det projekterede byggeri på ejendommen. Til støtte herfor gjorde N gældende, at servituttens formål var at imødegå støj og andre nærhedsulemper, og at opførelse af et parkerings- og garageanlæg ville medføre ulemper i strid med servitutformålet. E påstod frifindelse med henvisning til, at servitutten skulle fortolkes i lyset af den oprindelige naboretlige tvist i 1948, og at servituttens genstand var en specifik servitutindretning (legepladsen). Henset hertil, og det efterfølgende tidsforløb samt den aktuelle tilstand på ejendommen sammenholdt med N's interesse i at håndhæve servitutten efter dens ordlyd, gjorde E gældende, at servitutten måtte anses for bortfaldet. Byretten tog udgangspunkt i, at servitutten var stiftet ved et retsforlig og det efterfølgende tidsforløb frem til den aktuelle tilstand på ejendommen. Efter sin tilblivelse og ordlyd var servitutten specifikt rettet mod den tidligere legeplads. Henset til den faktiske ændring i anvendelsen af det servitutbelagte areal havde N ikke længere en berettiget interesse i at håndhæve servitutten, som derfor måtte anses for ophørt på grund af interessebortfald. E blev herefter frifundet.

Retten i Lyngbys dom afsagt den 18. december 2008 i sag nr. BS 150-176/2008

Ejerlauget Maglemosevej 15-49 & Stiggårdsvej 1A-C
mod
Blidah Garagerne A/S

Dom afsagt af Retten i Lyngby den 18. december 2008 i sag nr. BS 150-176/2008:

Sagens baggrund

Sagen, der er anlagt den 23. januar 2008, vedrører en tvist mellem sagsøger, Ejerlauget Maglemosevej 15-49 og Stiggårdsvej 1A-C som mandatar for ejerne af ejendommene Maglemosevej 15-41, på den ene side og på den anden side sagsøgte, Blidah-Garagerne A/S, om en servitut tinglyst den 15. oktober 1948 på ejendommen matr. nr. 19c, Gentofte, der tilhører sagsøgte.

Lyngby Fogedret har ved kendelse af 3. januar 2008 nedlagt forbud mod, at sagsøgte påbegynder opførelse af et planlagt garage- og parkeringsanlæg på det servitutbelagte område på matr. nr. 19c, Gentofte. Ved samme afgørelse afslog fogedretten at forbyde, at sagsøgte anvendte det servitutbelagte område til parkering.

Parternes påstande

Sagsøger har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1

Fogedforbud nedlagt af Retten i Lyngby ved kendelse af 3. januar 2008 under j.nr. FS 250-5450/2007, hvorved der er nedlagt forbud mod Blidah-Garagerne A/S' opførelse af parkerings- eller garageanlæg på den del af ejendommen matr. nr. 19c, Gentofte, som er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15. oktober 1948, kendes lovligt gjort og forfulgt.

Påstand 2

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at det strider mod Sagsøgers ret at opføre parkerings- eller garageanlæg over terræn på den del af ejendommen matr. nr. 19c, Gentofte, som er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15. oktober 1948.

Påstand 3

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den del af ejendommen matr. nr. 19c, Gentofte, som er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15. oktober 1948, skal være indhegnet og effektivt aflåst hver dag i tidsrummet fra klokken 19 til klokken 8.

Påstand 4

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den del af ejendommen matr. nr. 19c, Gentofte, der er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15. oktober 1948, ikke må anvendes til færdsel med motorkøretøjer eller anden støjende aktivitet i tidsrummet fra klokken 19 til klokken 8.

Sagsøgte påstår frifindelse og har til selvstændig dom nedlagt følgende påstande:

Påstand 1

Fogedforbuddet nedlagt af Retten i Lyngby ved kendelse af 3. januar 2008 under j.nr. FS 250-5450/2007 ophæves.

Påstand 2

Sagsøger tilpligtes at betale sagsøgte 390.000 kr. i erstatning.

Påstand 3

Sagsøger tilpligtes at anerkende, at den i sagen omhandlede servitut er bortfaldet.

Sagsøger påstår frifindelse overfor sagsøgtes selvstændige påstande.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218a, stk. 2.

Den omtvistede servitut er sålydende:

"…

§ 1

Sagsøgte Parkbebyggelsen BLIDAH A/S v/Direktør Rasmus Nielsen forpligter sig til inden 1. sept. 1948 at afskære fra alt ophold et bælte paa 6 m af det sydvest for rækkehusene Maglemosevej nr. 15-41 paa matr. Nr. 19 c Gentofte som Legeplads benyttede Areal gennem opsætning og Vedligeholdelse af et 2½-3 m højt svært staaltraadshegn med

Copyright © 2012 Karnov Group Denmark A/S

skraat stillede Vinkeljernsknægte med traad imellem i en Afstand af 6 meter sydvest for Skellet mellem Rækkehusene Maglemosevej 15-41 i hele Arealets Længde samt vinkelret paa foran omtalte Hegn langs med Rækkehus Maglemosevej 41's Skel mod Legepladsen, saaledes som vist paa den Forliget vedhæftede Tegning Bilag 25.

§ 2.

Sagsøgte forpligter sig til at drage omsorg for, at den i Forligets § 1 nævnte Legeplads om Morgenen tidligst aabnes Kl. 8 og lukkes (aflaases) senest Kl. 19 om aftenen.

Fra klokken 19-8 skal Legepladsen være effektivt aflaaset. Laagen (adgangen til Legepladsen) skal være i et hegn af samme Art og Højde som det i § 1 nævnte i skellet mellem matr. Nr. 19c og 19er Gentofte jfr. vedhæftede Tegning, bilag 25.

§ 3.

Sagsøgte forpligter sig til at forsyne de paa Legepladsen værende Vipper med Gummi eller andet lyddæmpende Underlag. Karrussellen forsynes med Træunderlag, ligesom Sagsøgte forpligter sig til ingensinde paa Legepladsen at lade opsætte Legeredskaber af støjende Karakter samt at udstede Forbud mod støjende leg, specielt Raaben og Hamren.

…

§ 5.

Nærværende Forlig tinglyses ved Sagsøgtes Foranstaltning som Servitut paa det Areal, der omfattes af BLIDAH's Legeplads og Garageanlæg med paataleret for de til enhver Tid værende Ejere af Ejendommene Maglemosevej 15-41, Matr.nr. 19fe-fs Gentofte. ”

Under hovedforhandlingen er der afgivet forklaring af:

- Bjarne Lehmann Weng (partsrepræsentant for sagsøger, bor Maglemosevej 29),
- Bjørn Quistorff (bestyrelsesformand for Blidah-Garagerne A/S)
- Erik Boisen (bestyrelsesmedlem i Blidah-Garagerne A/S)
- Lars Larsen (bestyrelsesmedlem i Blidah-Garagerne A/S og indehaver af autoværksted)
- Jesper Schack (bor Maglemosevej 21),
- Philip Lönborg (bor Maglemosevej 31),
- Peter Poulsen (bor Stiggårdsvej 1A) og
- Jørgen Monberg.

Retten har som led i hovedforhandlingen besigtiget det omtvistede areal.

Parternes synspunkter

Sagsøger har i alt væsentligt procederet i overensstemmelse med sagsøgers påstandsdokument, der er sålydende:

“Sagsøger gør gældende

- at Servitutten er en tilstandsservitut, der berettiger Sagsøger til at kræve indhegningen omkring det i servitutten omhandlede område opretholdt,
- at det servitutbelagte område omfatter legepladsarealet samt et 6 meter bredt afskærmningsbælte på matr. nr. 19c, sydvest for Sagsøgers ejendomme beliggende Maglemosevej 15-41, som er indtegnet på Bilag 3 og Bilag 12 og som er naturligt afgrænset af Sagsøgernes ejendomme og Sagsøgtes eksisterende garagebyggeri,
- at forbudssagen i Fogedretten blev afgjort på baggrund af enighed mellem Sagsøger og Sagsøgte om afgrænsningen af det servitutbelagte areal,
- at kortbilaget omtalt i servitutten som bilag 25 kun viser hegnets placering,
- at Servitutarealet kan afgrænses ud fra servituttens ordlyd sammenholdt med de foreliggende kortbilag og den naturlige afgrænsning af arealet,
- at servitutten umiddelbart efter sin ordlyd giver Sagsøger ret til at kræve det servitutbelagte areal indhegnet og effektivt aflåset fra klokken 19 til klokken 8,
- at Servitutten skal fortolkes efter sit formål, hvilket medfører, at støjen fra det areal, der tidligere har været anvendt til legeplads i dagtimerne fra klokken 8 til klokken 19, skal begrænses mest muligt, at der ikke må forekomme støj fra arealet i tidsrummet fra klokken 19 til klokken 8, samt at der på intet tidspunkt må komme støj fra afskærmningsbæltet,
- at Servitutten ikke er knyttet til legepladsens eksistens, idet formålet tydeligvis er at beskytte de påtaleberettigede naboer mod støj fra det servitutbelagte areal, hvilket som det mindste inkluderer ubetinget stilhed i 13 af døgnets 24 timer. I den forbindelse er det af underordnet betydning, om støjen er forårsaget af børn eller bilister,
- at der ved vurderingen af de faktiske forhold og ved servituttens fortolkning bør tages hensyn til den almindelige samfundsudvikling, således at servitutten til stadighed yder sagsøgerne beskyttelse mod støjgener m.v. fra det servitutbelagte areal,
- at det således vil være i strid med Servituttens indhold og formål at lade arealet anvende til opførelse af parkerings- og garageanlæg,
- at det endvidere vil være i strid med Servituttens formål at lade arealet anvende til parkeringsplads med deraf følgende færdsel med motorkøretøjer,
- at et parkerings- eller garageanlæg på det servitutbelagte areal, vil medføre støj- og andre gener, som overskrider den naboretlige tålegrænse,
- at pligten til at opretholde et hegn omkring det servitutbelagte areal, er en selvstændig pligt, som er uafhængig af, om arealet de facto benyttes som legeplads, idet hegnet skal sikre, at der er absolut ro fra klokken 19 til klokken 8,
- at ikke kun støj, men også andre gener fra et betalingsparkeringsanlæg vil være i strid med servitutten og naboretten,
- at Servitutten ikke er bortfaldet som følge af passivitet udvist af Sagsøger, idet Sagsøger allerede tilbage i 1987 (Bilag 14), 1988 (Bilag 15), 2002 (Bilag K), og 2004 (Bilag L og Bilag 6) tilkendegav sin holdning over for sagsøgte respektive fremsatte modsigelse over for Gentofte Kommune,
- at Sagsøger i øvrigt ikke har haft nogen anledning til at gøre Servitutten gældende, da formålet gennem længere tid har været respekteret af Sagsøgte, idet opbevaring af både og sporadisk anvendelse til parkering af biler ikke har givet anledning til gener, der nødvendiggjorde Sagsøgers påbud om punktlig overholdelse af Servitutten,
- at servitutbortfald som følge af passivitet efter praksis forudsætter langvarig passivitet, og er særlig sjælden, hvis den, der handler i strid med servitutten, gør dette på trods af kendskab til servituttens eksistens,
- at Servitutten ikke er ophørt som følge af interessebortfald og ændrede forhold, idet Servitutten ikke udelukkende relaterer sig til støj fra børn og legepladser og således er af interesse uanset om der findes en legeplads på arealet,
- at Servitutten ikke er bortfaldet efter planlovens § 18, allerede fordi der ikke er modstrid mellem Lokalplanen (bilag 5) og Servitutten, hvilket følger af de indledende bemærkninger til lokalplanen, hvorefter “de eksisterende fællesarealer udlægges til grønne områder, herunder legeplads for børn” og området efter planens § 3, stk. 1, “kun må anvendes til boligformål og dertil knyttede fælles anlæg m.v., herunder parkerings- og/eller garageanlæg, legeareal (…)”, idet området kan anvendes til legeplads, opholdsareal m.v., så længe dette sker under respekt af Servituttens krav om mindst mulig støj.

Copyright © 2012 Karnov Group Denmark A/S

Endvidere gøres det gældende

- at Sagsøgte i tilfælde af, at der ikke var nedlagt fogedforbud, måtte formodes at foretage de handlinger, imod hvilke der er nedlagt forbud, og som strider mod Sagsøgers ret,
- at formålet ville forspildes, såfremt Sagsøger blev henvist til at gøre sin ret gældende ved almindelig rettergang,
- at lovens almindelige regler om straf og erstatning ikke yder Sagsøger tilstrækkeligt værn, hvorfor betingelserne for at nedlægge fogedforbud efter Retsplejelovens § 642 er opfyldt,
- at forbuddet ikke påfører Sagsøgte skade og ulempe, der står i åbenbart misforhold til Sagsøgers interesse i forbuddets nedlæggelse, jf. Retsplejelovens § 643, stk. 2, hvorfor forbuddet er lovligt gjort og forfulgt.

Det bestrides, at legepladsen ikke har været benyttet som legeplads i de sidste 30 år.

Det bestrides, at støjpåvirkninger fra det eksisterende garageanlæg bag det servitutbelagte areal kan have nogen betydning for nærværende sag, da dette anlæg ikke er placeret lige op ad sagsøgernes ejendomme, idet legepladsarealet netop fungerer som et beplantet læbælte mellem garageanlægget og sagsøgernes haver.

Det bestrides, at sagens Bilag O kan have nogen relevans for nærværende sag, idet der netop ikke kunne opnås tilladelse til at opføre parkeringskælder på ejendommen, således som det var tilbudsgiverens hensigt.

Det bestrides, at der er uforenelighed mellem servitutten og lokalplanen.

Sagsøgtes anbringender bestrides i øvrigt fuldt ud." Sagsøgte har i alt væsentligt procederet i overensstemmelse med sagsøgtes påstandsdokument, der er sålydende:

"Til støtte for den af sagsøgte nedlagte frifindelsespåstand vedrørende sagsøgers påstand om, at fogedforbuddet kendes lovligt gjort og forfulgt samt til støtte for sagsøgers påstand om ophævelse af forbuddet, gøres det gældende,

- at det ikke strider mod sagsøgers ret, at opføre parkerings- eller garageanlæg på den del af sagsøgtes ejendom, der er omfattet af servitut tinglyst på sagsøgtes ejendom den 15. oktober 1948, jf. de nedenfor anførte anbringender til støtte for sagsøgtes øvrige påstande, der tillige gøres gældende i relation til sagsøgtes frifindelsespåstand overfor sagsøgers påstand 1,
- at det nedlagte forbud dermed ikke er lovligt,
- at det nedlagte forbud derfor skal ophæves, idet betingelsen for nedlæggelse af forbud om krænkelse af en rettighed dermed ikke er opfyldt,
- at det nedlagte forbud skal ophæves, hvis ikke sagsøger får medhold i sagsøgers påstand 2.

Til støtte for påstanden om, at sagsøgte skal frifindes for sagsøgers påstand om, at sagsøgte skal anerkende, at det strider mod sagsøgers ret at opføre parkerings- eller garageanlæg på den del af ejendommen matr. nr. 19c Gentofte, som er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15. oktober 1948, gøres det gældende,

- at etablering af parkerings- eller garageanlæg på sagsøgtes ejendom på det servitutbelagte areal ikke strider mod den på matr. nr. 19c tinglyste servitut (bilag 4),
- at sagsøger har bevisbyrden for, at sagsøgte krænker sagsøgers ret ved at etablere parkerings- eller garageanlæg på sagsøgtes ejendom på det servitutbelagte areal.

Det gøres endvidere gældende,

- at en ordlydsfortolkning klart fører til, at servitutten alene omfatter gener fra børns leg på en legeplads, og at den således ikke kan udvides til også at omfatte forpligtelser vedrørende anden aktivitet, f.eks. anvendelse af området til garager og parkering, hvilket navnlig fremgår af, at forpligtelserne i henhold til servitutten var:
  - at opsætte et hegn mod legepladsen (§ 1),
  - at drage omsorg for, at legepladsen var aflåst fra kl. 19 til kl. 8 (§ 2),
  - at forsyne de på legepladsen værende vipper med gummi eller andet lyddæmpende underlag (§ 3),
  - at forsyne karrusellen med træunderlag (§ 3),
  - at sørge for, at der ikke blev opsat legeredskaber af støjende karakter (§ 3),
  - at udstede forbud mod støjende leg, specielt råben og hamren (§ 3),
- at det endvidere af servitutten fremgår, at det af servitutten omfattede areal ifølge servituttens § 1, var det "som Legeplads benyttede Areal", hvilket understreger, at det alene var benyttelsen som legeplads, der var reguleret af servitutten.

Herudover gøres det gældende,

- at servitutten skal fortolkes ud fra en formålsfortolkning og ud fra, hvad der har været parternes intentioner på aftaletidspunktet,
- at formålet med servitutten alene var at forhindre støj og andre gener fra en legeplads, og at servitutten kun omfatter gener fra en legeplads,
- at servitutten specifikt er blevet til for at værne sagsøger (rækkehusbeboerne) mod støj fra børns leg på legepladsen, hvorfor servitutten er rettet mod gener fra en legeplads, og ikke mod andre senere tilkomne typer af gener, jf. bilag A, B, C, D, E, F, 2, G, H og I,
- at det i stævningen i den daværende retssag (bilag 2) udtales, at formålet med retssagen var at opnå, at generne fra legepladsen blev afhjulpet,
- at retssagen alene handlede om naboretlige gener fra børns leg på en legeplads,
- at servitutten udgjorde afslutningen på retssagen, der blev forligt ved, at parterne indgik aftalen om servitutten,
- at servitutten, der således var et resultat at retsforliget i sagen, udelukkende havde til formål at nedbringe generne fra børns leg på den daværende legeplads og ikke støj fra anden aktivitet, såsom garager og parkering. Der henvises til den korrespondance, der er fremlagt i sagen vedrørende optakten til forliget i Østre Landsret fra 1948 samt de fremlagte processkrifter og skønserklæringer fra den daværende retssag. Disse dokumenter viser, at de daværende beboere var generet af støj fra en legeplads på nabogrundene, og retssagen drejede sig alene om disse gener, hvilket bl.a. ses af påstandene, anbringenderne, beviserne samt af de under retssagen indhentede syn og skøn,
- at resultatet af en domsafsigelse (til fordel for sagsøgerne) i forbindelse med den daværende retssag mellem parterne i 1940'erne kun kunne være blevet en dom, hvorefter sagsøgte enten 1) skulle tilpligtes at nedbringe generne fra børns leg på legepladsen i overensstemmelse med de naboretlige regler, eller 2) skulle tilpligtes at betale erstatning for de pågældende gener. For så vidt angår mulighed 1) ville dommen ikke have kunnet indeholde bestemmelser om arealets fremtidige brug til andre formål end legeplads, såsom garagebebyggelse eller parkering. For så vidt angår mulighed 2) ville dommen ikke have kunnet pålægge sagsøgte at betale for andre gener end generne fra børns leg, da sagen udelukkende drejede sig herom,
- at servituttens forpligtelser er begrænset af de af retssagen afstukne rammer, hvorfor der på ingen måde kan blive tale om at fortolke servitutten som indeholdende et forbud mod at opføre garage- eller parkeringsanlæg på arealet,

Copyright © 2012 Karnov Group Denmark A/S

- at der på tidspunktet for indgåelse af aftalen om servitutdokumentet i 1948 allerede var etableret 100 garager og et autoværksted på området, og såfremt parterne havde haft til hensigt at sikre de servitutberettigede mod anden støj end støj fra børns leg, herunder støj fra værkstedet eller biler, må det formodes, at dette var indgået under retssagen og var blevet indføjet eksplicit i servitutten,
- at servitutten er formuleret af professionelle parter, der har konciperet servitutten i overensstemmelse med parternes tilkendegivelser, hvilket fører til en indskrænkende fortolkning af servitutten. Det fremgår klart af servitutten samt forløbet i Østre Landsret forud for aftalen om servitutten, at de servitutberettigede alene havde et ønske om begrænsning af støjen fra den daværende legeplads, og der er ingen antydning af, at servitutten har haft til hensigt også at regulere andre forhold,
- at formålet med servitutten ikke var at beskytte de påtaleberettigede naboer mod støj i videst muligt omfang, således som det anføres i sagsøgers processkrifter,
- at servitutten har som forudsætning, at det pågældende areal anvendes som legeplads, og når legepladsen ikke længere eksisterer, har den servitut-forpligtede ikke nogen forpligtelse til at opretholde hegning omkring legepladsarealet, idet formålet med hegningen var at holde børnene ude fra legepladsen i aften- og nattetimerne.
- at fortolkningen af servitutten efter sædvanlig praksis skal gå ud på, at sagsøgte som ejer af den tjenende ejendom ikke skal tåle en forøgelse af servitutbyrden,
- at der vil være tale om en forøgelse af servitutbyrden, hvis servitutten -ud over gener fra børns leg på en legeplads - tillige skulle omfatte gener fra parkerings- eller garageanlæg, hvorfor en sådan fortolkning må forkastes,
- at servitutten i nærværende sag ikke er en almindelig "villaservitut" om pligt til at undgå støj, larm, lugt m.v., men tværtimod er konciperet og blevet til som en servitut, der specifikt handler om at nedbringe støj fra en legeplads, hvorfor fortolkningen af servitutten må afgøres ud fra, at der er tale om en servitut, der har et snævert indhold,
- at der ikke ved fortolkning af servitutter sædvanligvis skal anlægges en udvidende fortolkning, således som anført af sagsøger,
- at der ikke i nærværende sag er grundlag for en udvidende fortolkning af servitutten,
- at servitutten på intet punkt og på ingen måde forhindrer nedlæggelse af legepladsen, ej heller pålægger sagsøgte at undlade at benytte det servitutbelagte areal til andet forhold end legeplads, herunder til parkerings- eller garageanlæg,
- at sagsøgte ikke er forpligtet ifølge servitutten, der eksplicit pålagde den daværende ejer af ejendommen, Parkbebyggelsen BLIDAH A/S, visse handleforpligtelser i relation til det pågældende areal, hvilket forpligtelser sagsøgte som ny erhverver af ejendommen ikke har overtaget,
- at en fortolkning af servitutten, hvorefter servitutten skulle forhindre etablering af et parkerings- eller garageanlæg på det servitutbelagte areal, fører til en på aftaletidspunktet helt uforudsigelig og utilsigtet konsekvens af servitutten, hvorfor en sådan fortolkning må forkastes,
- at en servitut, der er specielt udformet med henblik på løsning af den konkrete konflikt, der bestod i 1940'erne vedrørende støjen fra legepladsen, i overensstemmelse med sædvanlig praksis skal fortolkes indskrænkende, hvorefter det ikke kan komme på tale at udvide servitutten til at omfatte et forbud mod etablering af parkerings- eller garageanlæg på det servitutbelagte areal,
- at servitutten ikke kan benyttes af sagsøger til at forhindre, at der på det pågældende areal opføres parkerings- eller garageanlæg, og hvis sagsøger ønsker at forsøge at forfølge dette formål ud fra de naboretlige regler, kræves der selvstændigt søgsmål baseret på naboretten og ikke på servitutten, da nærværende sag alene drejer sig om servitutten fra 1948,
- at sagsøger således ikke har en ret, der vil blive krænket ved opførelse af parkerings- eller garageanlæg på det servitutbelagte areal.
- at sagsøger ikke har kunnet og heller ikke kan dokumentere, på hvilket areal servitutten hviler, idet kortbilag (25) til servitutten er bortkommet, hvorfor forbuddet var for upræcist til, at det kunne blive gennemført,
- at den af sagsøgte udarbejdede tegning over arealet ikke er bevis for, hvor det servitutbelagte areal er beliggende, idet dette kun kan afklares, hvis sagsøger fremlægger det bilag, som servitutten henviser til (omtalt som bilag 25 i servitutten). Bilag 12 er i øvrigt en skitse og ikke af bindende karakter. Bilag 12 udgør en skitse, som angiver, hvor sagsøgte har fået tilladelse af Gentofte Kommune til at etablere parkerings- og garageanlæg. Bilag 12 er således ikke en angivelse af, hvilket areal servitutten har omfattet,
- at det kort, som servitutten henviser til (omtalt i servitutten - bilag 4 - som bilag 25), ikke er fremlagt i sagen. Det gøres i den forbindelse gældende, at risikoen for bortkomst af dette kortbilag må bæres af den servitutberettigede, altså af sagsøger, hvorfor det må komme sagsøger bevismæssigt til skade, at sagsøger ikke har fremlagt det pågældende kortbilag i sagen,
- at der selvfølgelig har været en mening med, at der i servituttekten henvises til det pågældende bilagskort, idet det ikke ud fra teksten i servituttens § 1 entydigt kan afgøres, hvor det servitutbelagte areal er beliggende,
- at forbudssagen i fogedretten ikke er afgjort på baggrund af enighed mellem sagsøger og sagsøgte for så vidt angår udstrækningen og placeringen af det servitutbelagte areal, således som anført af sagsøger; sagsøgte gjorde udtrykkeligt under fogedsagen gældende, at det rekvirerede fogedforbud er for upræcist til at kunne gennemføres, jf. fogedrettens kendelse fremlagt som bilag 1,
- at sagsøgte må frifindes for sagsøgers påstande, fordi påstandene er for upræcise til at tage under påkendelse, idet det ikke af påstandene fremgår, hvor præcis det servitutbelagte areal er beliggende, idet en sådan præcisering må være en afgørende forudsætning for at kunne pålægge sagsøgte forpligtelser i relation til servitutten.
- at der i 1988 blev vedtaget lokalplan for området (bilag 5), hvoraf det fremgår, at der kan tillades opført garagebebyggelse eller parkering efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, hvilket sagsøger ikke opponerede imod,
- at det forhold, at servitutten ikke er ophævet i lokalplanen fra 1988, kan tages til udtryk for, at opførelse af parkerings- eller garageanlæg ikke er fundet at være i strid med servitutten, idet servitutten må antages at ville være blevet ophævet i forbindelse med lokalplanens gennemførelse, hvis der fandtes at være en modstrid mellem servitutten og lokalplanen, herunder en fortolkning af servitutten, der forhindrede sagsøgte i at opføre parkerings- eller garageanlæg på ejendommen,
- at den fortolkning af servitutten, som sagsøger gør gældende, og som går ud på, at sagsøgte er forpligtet til at indhegne og aflåse et areal, der ikke længere tjener som legeplads, er i modstrid med lokalplanen fra 1988 (bilag 5), idet formålet med lokalplanen dermed ikke ville kunne opnås, hvorfor servitutten i så fald er bortfaldet som følge af modstrid med lokalplanen, jf. planlovens § 18.

Copyright © 2012 Karnov Group Denmark A/S

Sagsøgte bestrider sagsøgers aldeles udokumenterede anbringende om, at et parkerings- eller garageanlæg på det servitutbelagte areal vil medføre støj- og andre gener, der overskrider den naboretlige tålegrænse, i hvilken forbindelse det i øvrigt gøres gældende, at sagsøger ikke under nærværende retssag kan få afgjort, om naboretten er tilsidesat, idet nærværende retssag alene handler om servitutten fra 1948,

Sagsøgte bestrider endvidere sagsøgers aldeles udokumenterede anbringende om, at støjen fra parkerings-eller garageanlægget vil være langt mere belastende end støj fra en legeplads, i hvilken forbindelse det i øvrigt gøres gældende, at sagsøger ikke under nærværende retssag kan få afgjort, om naboretten er tilsidesat, idet nærværende retssag alene handler om servitutten fra 1948.

Herudover bestrider sagsøgte,

- at gener fra et parkerings- eller garageanlæg vil være i strid med servitutten,
- at den almindelige samfundsudvikling fører til en fortolkning af servitutten, hvorefter servitutten forbyder al støj fra det servitutbelagte areal.

Det gøres endvidere gældende,

- at erfaringen fra det eksisterende garageanlæg med 100 garager (som eksisterede, allerede da aftalen om servitutten blev indgået) viser, at støjen er minimal,
- at den støj, som hidrører fra børns leg og den støj, der hidrører fra parkering af biler, er to vidt forskellige typer af støj. Børns leg på en legeplads vil være betydeligt mere intens og vedvarende end støj fra et parkeringsanlæg og derved være mere generende end støj fra kørsel med og parkering af biler.

Til støtte for påstanden om, at sagsøgte skal frifindes for sagsøgers påstand om, at sagsøgte skal anerkende, at den del af ejendommen, matr. nr. 19c, Gentofte, som er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15. oktober 1948, skal være indhegnet og effektivt aflåst hver dag i tidsrummet fra kl. 19 til kl. 8, henvises der til det ovenfor under punkt 2.2 anførte, der tillige gøres gældende i relation til sagsøgtes frifindelsespåstand overfor sagsøgers påstand 3, idet det dog særligt i relation til sagsøgers påstand 3 gøres gældende,

- at servituttens bestemmelser i de hele er knyttet til eksistensen af en legeplads på sagsøgtes areal,
- at den i servitutten indeholdte pligt til at etablere et hegn omkring legepladsen er knyttet til eksistensen af en legeplads, og da sagsøgte ikke har nogen legeplads på sin matrikel, har sagsøgte dermed heller ikke nogen pligt til at opretholde den i servitutten beskrevne hegning og aflåsning på nogen del af sit areal,
- at servitutten ikke pålægger sagsøgte at bibeholde legeplads på stedet, tværtimod er det helt klart af servituttens tekst og tilblivelse, at man i sin tid heller end gerne havde set legepladsen nedlagt,
- at sagsøgte frit har kunnet nedlægge legepladsfaciliteter på sit areal og kan benytte arealerne i overensstemmelse med lokalplanen,
- at servitutten alene indeholder en ret for sagsøger til at kræve en legeplads indhegnet og aflåst, såfremt der er en legeplads på det servitutbelagte areal,
- at forudsætningerne for at kræve det servitutbelagte areal indhegnet og aflåst er faldet væk, idet legepladsen ikke længere eksisterer,
- at såfremt servitutten (som af sagsøger anført) skulle forstås således, at sagsøgte til enhver tid skulle være forpligtet til at indhegne og aflåse det område, hvor den tidligere legeplads lå, skulle en sådan forpligtelse udtrykkeligt være omtalt i servitutten, hvilket ikke er tilfældet,
- at sagsøgte ikke har nogen forpligtelse til at opretholde en legeplads,
- at det derfor ikke giver mening at forlange indhegning og aflåsning af hegn på en del af sagsøgtes areal.

Til støtte for påstanden om, at sagsøgte skal frifindes for sagsøgers påstand om, at sagsøgte skal anerkende, at den del af ejendommen matr. nr. 19c, Gentofte, som er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15. oktober 1948, ikke må anvendes til færdsel med motorkøretøjer eller anden støjende aktivitet, henvises der til det ovenfor under punkt 2.2 anførte, der tillige gøres gældende i relation til sagsøgtes frifindelsespåstand overfor sagsøgers påstand 4, idet det dog særligt i relation til sagsøgers påstand 4 gøres gældende,

- at servitutten kun omhandler gener fra børns leg på den tidligere legeplads,
- at servitutten overhovedet ikke omhandler støj fra motorkøretøjer eller anden støj frembringende aktivitet, f.eks. håndværksaktivitet fra et autoværksted,
- at færdsel med motorkøretøjer og anden støjende aktivitet end børns leg derfor ikke krænker servitutten.

Til støtte for påstanden om, at sagsøgte skal frifindes for sagsøgers påstand om, at sagsøgte skal anerkende, at den del af ejendommen matr. nr. 19c Gentofte, som er omfattet af servitut tinglyst på ejendommen den 15.

oktober 1948, ikke må anvendes til færdsel med motorkøretøjer eller anden støjende aktivitet i tidsrummet fra kl. 19 til kl. 8, henvises der til det ovenfor under punkt 2.2 anførte, det tillige gøres gældende i relation til sagsøgtes frifindelsespåstand overfor sagsøgers påstand 5, idet det dog særligt i relation til sagsøgers påstand 5 gøres gældende,

- at servitutten kun omhandler støj fra børns leg,
- at servitutten overhovedet ikke omhandler støj fra motorkøretøjer eller anden, støjende aktivitet,
- at færdsel med motorkøretøjer og anden støjfrembringende aktivitet end børns leg derfor ikke krænker servitutten.

Sagsøgte skal derfor også frifindes for denne påstand.

Til støtte for den af sagsøgte nedlagte påstand om selvstændig dom om betaling af sagsomkostninger, gøres det gældende,

- at det nedlagte forbud er uretmæssigt nedlagt, da opførelse af parkerings- eller garageanlæg på sagsøgtes ejendom ikke strider mod sagsøgers ret, jfr. det ovenfor anførte,
- at sagsøger er objektivt ansvarlig for den skade, det ulovligt nedlagte forbud har forvoldt sagsøgte, jf. Retsplejeloven § 639, jf. § 648,
- at det er særdeles vanskeligt at opgøre sagsøgtes tab som følge af det nedlagte fogedforbud, idet der er tale om forsinkelse med planlagt byggeri. Der påregnes imidlertid en årlig lejeindtægt på 390.000 kr., jf. bilag 10,
- at da byggeriet skønnes at ville blive forsinket i mindst et år, nedlægges der påstand om erstatning for et års lejetab svarende til kr. 390.000 kr.,
- at sagsøgte har lidt et tabt i form af rentetab og forøgede byggeudgifter samt tabt indtægt, fordi sagsøgte har været hindret i at påbegynde byggeri og advokatomkostninger i forbindelse med den anlagte forbudssag og nærværende justifikationssag.

Til støtte for sagsøgtes selvstændige påstand om servituttens bortfald gøres det - ud over det, der er gjort gældende ovenfor, det tillige gøres gældende i relation til sagsøgtes påstand om bortfald af servitutten, - særligt gældende,

- at det i sagen omhandlede servitutbelagte areal ikke har været benyttet som legeplads i de sidste 30 år,
- at sagsøgte aldrig i sin ejertid har drevet legeplads på nogen del af sit areal, og at legepladsen ikke længere eksisterer,
- at sagsøger aldrig før har forsøgt at håndhæve servitutten,

Copyright © 2012 Karnov Group Denmark A/S

- at servitutten er bortfaldet som følge af en meget betydelig passivitet fra sagsøgers side, og det gøres i den forbindelse gældende, at bortfald af servitutten som følge af passivitet i særdeleshed gør sig gældende, hvor det drejer sig om servitutter med et specifikt indhold, stiftet til fordel for få berettigede ejendomme,
- at servitutten er bortfaldet som følge af manglende interesse, og ændrede forhold, herunder har sagsøger ingen interesse i at opretholde en servitut, der vedrører støj fra en legeplads, der ikke længere eksisterer,
- at sagsøgeres manglende interesse i servitutten bl.a. har vist sig ved, at sagsøger tilsyneladende har smidt kortbilaget til servitutten væk, idet sagsøger ikke har kunnet fremskaffe dette kortbilag."

Rettens begrundelse og afgørelse

Retten lægger til grund, at der i begyndelsen af 1930'erne til brug for lejerne i Parkbebyggelsen Blidah blev etableret en legeplads, kaldet Blidahs Legeplads, på en del af ejendommen, matr. nr. 19c, Gentofte, der dengang var ejet af Ejendomsselskabet Blidah A/S. Ejendomsselskabet drev legepladsen med opsyn af "legetanter" i dagtimerne, og omkring 1946 opstod en naboretlig strid om, hvorvidt støj og andre gener fra legepladsen overskred den naboretlige tålegrænse. Der blev anlagt sag herom ved Østre Landsret og på baggrund af bl.a. processkrifter og syns- og skønserklæringer i sagen, må det antages, at der dengang ofte var en høj koncentration af børn samlet på legepladsen med deraf følgende gener for naboerne i rækkehusene Maglemosevej 15-41 i form af råben, skrigen, støj fra legeredskaber og genstande, der blev smidt ind i naboernes haver. Den omtvistede privatretlige servitut er resultatet af det retsforlig, der blev indgået i 1948, til afklaring af den naboretlige strid om Blidahs Legeplads.

Ejendomsselskabet solgte senere ejendommen matr. nr. 19 c, Gentofte, hvorpå legepladsen lå uden samtidig at sælge ejendommene med udlejningsejendommene Blidah Park. I dag ejes ejendommen matr. nr. 19 c, Gentofte af sagsøgte, der ikke driver hverken legeplads eller virksomhed med udlejning af boliger til private.

Retten lægger endvidere til grund, at arealet, hvorpå Blidahs Legeplads lå, siden 1948 med tiden har skiftet karakter og fået ny anvendelse. Der drives ikke længere legeplads med "legetanter", og kravet i servitutten om effektiv indhegning og aflåsning fra kl. 19.00 til kl. 08.00 er ikke blevet iagttaget i hvert fald i de sidste 30 år. Legepladsen har ligget hen i mere end 30 år, hegnet har fået lov til at forfalde, og børn i nærmiljøet har gennem årene skaffet sig adgang til området og leget på arealet. Legeredskaberne er ikke blevet vedligeholdt men af sagsøgte successivt fjernet, når man skønnede dem farlige som legeredskaber. Med tiden udviklede arealet sig til et vildnis indtil 2007, hvor sagsøgte fjernede de sidste rester fra de tidligere legeredskaber sammen med buskads og anden bevoksning på det servitutbelagte areal. Sagsøgte har i begrænset omfang taget arealet i brug til parkering af biler og opmagasinering af både, campingvogne mm., og sagsøgte ønsker ikke, og har heller aldrig ønsket, at anvende arealet som legeplads, men har tværtimod planer om at opføre et parkerings- eller garageanlæg samme sted.

Uagtet manglende overholdelse af servituttens krav om indhegning og aflåsning gennem mange år er forholdet første gang påtalt over for de sagsøgte ved sagsøgers skrivelse af 26. april 2007.

Servitutten er både efter sin tilblivelse og sin ordlyd specifikt rettet mod den tidligere legeplads, Blidahs Legeplads. Servituttens geografiske udstrækning er begrænset til den ikke længere eksisterende Blidahs Legeplads. Servitutten forudsætter en anvendelse af området som legeplads, idet servitutten har til formål at beskytte sagsøgerne mod gener fra en legeplads. Da legepladsen er fjernet fuldstændig, og dette må antages at gælde også for fremtiden, idet ejerne af den tjenende ejendom har aktuelle planer om en hel anden anvendelse af arealet, der samtidig umuliggør arealets anvendelse som legeplads, er der med tiden sket en sådan ændring af det servitutbelagte areal, at sagsøgers berettigede interesse i bevarelsen af servitutten er ophørt. Sagsøgtes påstand 3 om, at sagsøger skal anerkende, at den i sagen omhandlet servitut er bortfaldet, tages derfor til følge.

Som følge af det anførte var betingelserne for det af fogedretten nedlagte forbud ikke opfyldt, og sagsøgte frifindes for sagsøgers påstande.

Som forbudsrekvirent er sagsøger ansvarlig for det tab, som forbuddet har forvoldt sagsøgte. Retten lægger til grund, at sagsøgte driver virksomhed med udlejning af garager til selskabets aktionærkreds for en leje, der ikke er fastsat på markedsvilkår, men i det væsentlige alene udligner sagsøgtes udgifter til drift og investering. Sagsøgtes formål med at opføre det planlagte parkerings- eller garageanlæg er således ikke at generere et overskud men at stille faciliteter til rådighed for aktionærkredsen. Retten finder det herefter ikke godtgjort ved oplysninger om sagsøgtes forventede lejeindtægt det første år, at sagsøgte har påvist at have lidt et tab som følge af det nedlagte fogedforbud mod opførelse af parkerings- eller garageanlæg. Sagsøger frifindes derfor for sagsøgtes påstand om erstatning.

Efter sagens skønnede værdi og dens omfang, herunder behandlingen af forbudssagen, og under hensyn til, at sagsøger er frifundet for påstanden om erstatning, fastsættes de sagsomkostninger, som sagsøger skal betale til sagsøgte til 50.000 kr.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Blidah Garagerne A/S, frifindes.

Fogedforbudet nedlagt ved Lyngby fogedrets kendelse af 3. januar 2008 (FS 250-5450/2007) ophæves.

Sagsøger, ejerne af ejendommene Maglemosevej 15-41, skal anerkende, at servitut lyst på ejendommen matr.nr. 19c, Gentofte, er bortfaldet.

Sagsøger, ejerne af ejendommene Maglemosevej 15-41 frifindes for sagsøgtes påstand om erstatning.

Inden 14 dage, skal sagsøger, Ejerlauget Maglemosevej 15-49 og Stiggårdsvej 1A-C som mandatar for ejerne af ejendommene Maglemosevej 15-41, delvist betale sagens omkostninger til sagsøgte, Blidah Garagerne A/S, med 50.000 kr.

Copyright © 2012 Karnov Group Denmark A/S

Bilag D

U.1983.667Ø - Påtaleberettiget i henhold til servitut om forbud mod udstykning antoges ikke at have fornøden retlig interesse i, at udstykning nægtedes.

U.1983.667Ø

Ø. L.K. 8. marts 1983 i kære 2-34/1983
(Sinding, H. Blegvad Jensen, Inge Elgaard Nielsen kst.)).

Arkitekt m.a.a. Ib Husted
mod
tinglysningsdommeren i Nykøbing F og lrs. Poul Drachmann.

Miljøret 4.1 Tinglysning 1.6 Tinglysning 13.1

Påtaleberettiget i henhold til servitut om forbud mod udstykning antoges ikke at have fornøden retlig interesse i, at udstykning nægtedes.

På en sommerhusejendom var der i 1917 tinglyst forbud mod udstykning. En erklæring om samtykke til udstykning af ejendommen i 2 parceller fandtes at kunne tinglyses, uanset at den ikke var tiltrådt af samtlige påtaleberettigede, idet et overvejende flertal af disse 146 havde meddelt samtykke, og kun to havde protesteret, mens de øvrige 52 ikke havde reageret. Der lagdes vægt på, at kærende, hvis ejendom var beliggende i nogen afstand fra den ejendom, der ønskedes udstykket, ikke havde godtgjort nogen væsentlig retlig interesse i at udstykningen nægtedes. [1]

På matr. nr. 5 v Bøtø by, Væggerløse, blev der den 7. september 1917 lyst skøde indeholdende en servitutbestemmelse, hvori det bl.a. hedder:

»Parcellerne må ikke udstykkes uden ejerens samtykke, dog behøves intet samtykke til, at parcellen på de ca. 5500 m² udstykkes en gang. Påtaleretten vedrørende servitutten tilkommer ejeren af matr. nr. 5 a Bøtø, eller den til hvem den særskilt bliver overdraget«.

Ved senere udstykninger af matr. nr. 5 v er servitutten overført til de frastykkede parceller, heriblandt til matr. nr. 5 at Bøtø.

Den 28. april 1981 anmeldte advokat Poul Drachmann til tinglysning ved retten i Nykøbing Falster en erklæring, hvorefter ejeren af matr. nr. 5 a Bøtø by, Væggerløse, meddelte samtykke til udstykning af den nævnte matr. nr. 5 at Bøtø i højst to parceller.

Tinglysningsdommeren afviste samtykkeerklæringen ved følgende påtegning:

samtykke fra samtlige påtaleberettigede, når henses til at den påtaleberettigede ejendom, matr. nr. 5 a, efter servituttens tinglysning den 7.9. 1917 er udstykket i adskillige parceller, således at arealet på matr. nr. 5 a nu kun udgør 612 m².

Endvidere er der på parcellerne matr. nr. 5 t, 5 u, 5 x, 5 y og 5 z fra samme udstykning som matr. nr. 5 v, hvorfra matr. nr. 5 at er udstykket, tinglyst servitutter af lignende indhold om udstykningsbegrænsning, hvorfor gensidig påtaleret må antages at foreligge«.

Ved Østre Landsrets kendelse af 1. december 1981 blev denne afgørelse stadfæstet, idet det, som sagen forelå oplyst for landsretten, ikke kunne udelukkes, at der fandtes påtaleberettigede, fra hvem samtykke ikke var indhentet.

Den 9. december 1982 anmeldte advokat Drachmann følgende skrivelse til tinglysning:

»Under henvisning til i kopi vedlagte samtykkeerklæring og de nu af advokat Sven Lysholt Hansen dokumenterede samtykkeerklæringer fra et stort antal evt. påtaleberettigede skal jeg hermed begære servituttens bestemmelse ændret, således at matr. nr. 5 at Bøtø by, Væggerløse må udstykkes i højst 2 parceller.«

Skrivelsen blev af tinglysningsdommeren forsynet med følgende påtegning:

»LYST som begært.

Følgende er forevist:

146 stk. samtykkeerklæringer fra påtaleberettigede lodsejere, redegørelse fra adv. Sv. Lysholt Hansen af 25/11 1982, skrivelse af 17/5 1982 og 19/10 1982 til påtaleberettigede lodsejere, besvarelse af samtykkeerklæring fra læge Svane Lund som ejer af matr. nr. 5 bæ Bøtø, dateret 22/10 1982, skrivelse af 28/5 1982 fra arkitekt I. Husted som ejer af matr. nr. 5 bg Bøtø.

Foranstående tinglysning er ved skr. af 28/12 1982 meddelt de ejere af matr. nr. 5 a Bøtø, der anses som medpåtaleberettigede og som ikke har meddelt deres samtykke til servituttens ændring, ligesom disse er gjort bekendt med, at denne afgørelse kan kæres til landsretten.«

Denne afgørelse er påkæret af arkitekt m.a.a. Ib Husted. Kærendes påstand, der ikke klart fremgår af kæreskriftet, må antages at være, at den begærede ændring af servitutten afvises fra tingbogen.

Kærende er ejer af ejendommen matr. nr. 5 bg Bøtø, der er udstykket fra matr. nr. 5 g ibidem.

Advokat Drachmann har ikke udtalt sig i anledning af kæremålet.

I landsrettens kendelse af 1. december 1981 er bl.a. oplyst følgende om udstykningsforholdene:

»Af en af kærende indhentet erklæring af 12.

668

marts 1981 fra landinspektør Bo Rasmussen fremgår blandt andet, at den oprindelige ejendom matr. nr. 5 a tidligere »Marielyst Østersøbad« i 1907 blev udstykket i blandt andet matr. nr. 5 a og matr 5 g. Efter at der fra matr. nr. 5 a var udstykket et landbrugsareal, blev begge ejendomme i de følgende årtier udstykket i sommerhusgrunde. De to ejendomme havde i hele udstykningsperioden samme ejere. Første parcel af matr. nr. 5 g blev udstykket i 1909 og sidste parcel i 1930, således at matr. nr. 5 g alene består af vejarealer, dige og strand. I perioden 1909-1914, hvor der udstykkes 5 parceller, pålægges alene konkurrencebestemmelser over for »Marielyst Østersøbad« eller overhovedet ingen bestemmelser. I 1917 frastykkes blandt andet matr. nr. 5 v, hvorfra matr. nr. 5 at som nævnt senere er udstykket, og fra dette tidspunkt pålægges foruden bestemmelse om konkurrenceforhold m.v. også en bestemmelse om udstykning. Næsten enslydende bestemmelser pålægges herefter parceller udstykket fra matr. nr. 5 g til og med de sidste grunde, der udstykkes i 1930. Fra matr. nr. 5 a udstykkes den første sommerhusgrund i 1918. Denne parcel pålægges deklaration om konkurrence, vej og udstykning m.v. I 1921 frastykkes »Marielyst Østersøbad« som et særskilt matr. nr. 5 ax og frasælges med hele den daværende hotel- og restaurationsvirksomhed. Matr. nr. 5 a udstykkes videre i sommerhusgrunde og er i 1935 næsten helt udstykket og i 1951 endeligt udstykket, således at matr., nr. 5 a blot udgør en mindre sommerhusgrund. Medens matr. nr. 5 g er under udstykning, sker der alene underopdeling af to parceller, én parcel udstykket i 1913 og uden deklaration om udstykning og den forannævnte matr. nr. 5 v, hvor der var lyst en sådan bestemmelse. I 1932 skete underopdeling af en parcel fra matr. nr. 5 a, der bestod af to adskilte lodder. Efter at matr. nr. 5 a i det store og hele er udstykket i 1935, begynder underopdelinger af parceller fra både matr. nr. 5 a og matr. nr. 5 g - - -

Af et kort fremgår, at den oprindelige indbyrdes beliggenhed af matr. nr. 5 a og matr. nr. 5 g var således, at matr. nr. 5 g var en stor rektangulær parcel beliggende med den ene langside stødende op til Østersøen. Den anden langside stødte i hele sin længde op til matr. nr. 5 a adskilt af en vej »Bøtøvej«.«

Matr. nr. 5 at er beliggende som den yderste grund i det sydøstlige hjørne af det oprindelige matr. nr. 5 g og har et areal på 2.883 m².

Der er fra matrikeldirektoratet indhentet en fortegnelse over parceller udstykket fra matr. nr. 5 a Bøtø by fra 1918 og til dato. Det fremgår heraf, at der er udstykket ca. 200 parceller. Af disse har 146 meddelt samtykke, 2 har nægtet at give samtykke og ca. 52 har ikke reageret på henvendelser.

Kærende har gjort gældende, at én kvalificeret indsigelse eller mangel på blot et enkelt kvalificeret samtykke er tilstrækkelig til, at begæringen

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

om servitutlempelse må afvises. Kærende har endvidere bl.a. anført, »at der i det pågældende område er en række store fritidshusgrunde, hvis hele præg, karakter og miljø fra gammel tid har givet dette område en særlig kvalificeret og attraktiv karakter at en lempelse af udstykningsmulighederne vil have tendens til at smitte af på fremtidige, tilsvarende situationer med det resultat, at ejeren af en plantagegrund på nogle tusind kvadratmeter kan risikere at få en større mængde naboer og genboer fremfor en enkelt nabo-plantagegrund, med deraf flydende gener og ulemper (talrige plæneklippere, udtynding af plantagen, intensiv bebyggelse, Øget trafik m.v.).

Alle områdets store grunde har således en umiddelbar og kvalificeret retlig interesse i at bevare områdets karakter og miljø.«

Tinglysningsdommeren, der ved fremsendelsen har fastholdt den trufne afgørelse, har oplyst, at det fandtes ubetænkeligt, »at antage den konkrete servitutændring på matr. nr. 5 at Bøtø til tinglysning, da et overvejende flertal af parceller af matr. nr. 5 a Bøtø havde meddelt samtykke som direkte påtaleberettigede i henhold til servitutbestemmelserne, da især de nærmest matr. nr. 5 at Bøtø liggende parceller af matr. nr. 5 g smst., hvorpå er tinglyst servitutter af lignende indhold, havde meddelt samtykke ifølge en dem mulig tilkommende gensidig påtaleret med undtagelse af matr. nr. 5 x og 5 gp smst., på hvilke ejendomme servitutterne blev aflyst i 1943, og da det ikke af tingbogen ses at påtaleretten er særskilt overdraget.»

Landsretten skal udtale:
Da et overvejende flertal af ejerne af parceller udstykket fra matr. nr. 5 a har meddelt samtykke, herunder ejerne af de parceller, der ligger nærmest ved matr. nr. 5 at, og da kærende, hvis ejendom er beliggende i nogen afstand fra matr. nr. 5 at, ikke har godtgjort nogen væsentlig retlig interesse i at udstykning nægtes,

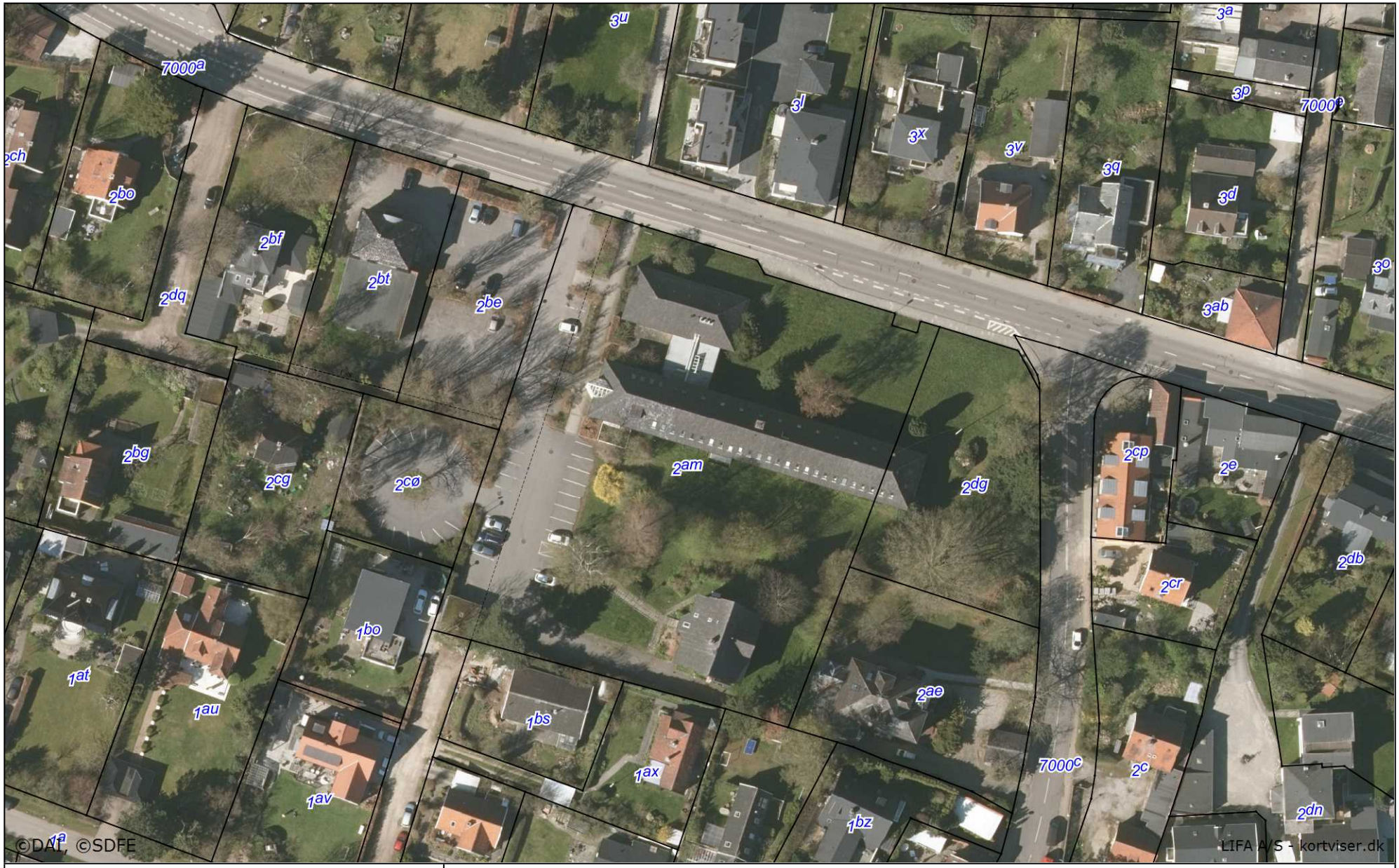
bestemmes:
Den påkærede afgørelse stadfæstes.

1. U.1967.423, U.1967.748/2, U.1969.481, U.1969.800, U.1969.802, U.1970.867. Illum: Tinglysning 6. udg. s 148-149, F. Vinding Kruse: Tinglysningsloven 4. udg. s. 128-130, Thalbitzer i U1971B.16 ff og s. U1971B.243, Illum i U1971B.138 ff. Påkæret af adv. Svend Marcussen, Nykøbing F.

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

Bilag E

Oversigtskort over Mørdrupvej 15-19, 3060 Espergærde



LANDINSPEKTØRKONTORET

HELSINGØR
49 22 09 86

GILLELEJE
48 47 09 86

www.landinspektorkontoret.dk
post@landinspektorkontoret.dk

0 50 m

Oversigt over Mørdrupvej 15-19, 3060 Espergærde
(matr.nr. 2bt, 2be, 2am, 2cø og 2dg Espergærde By, Egebæksvang)

	Dato: 10-04-2018	Målforhold: 1:1000

Bilag F

Tilbudsblanket til betinget bud på Mørdrupvej 15-19

TILBUDSBLANKET
Betinget Bud

1. Parterne

Undertegnede køber:

(I det følgende kaldet køber)

Tilbyder hermed at købe ejendommen:

Matr.nr.:
2 am Espergærde By, Egebæksvang
2 be Espergærde By, Egebæksvang
2 cø Espergærde By, Egebæksvang
2 dg Espergærde By, Egebæksvang
2 bt Espergærde By, Egebæksvang

Beliggende:
Mørdrupvej 15-19
3060 Espergærde

Sælger:
Helsingør Kommune
Stengade 59
3000 Helsingør

2. Ejendommen

2.1. Overdragelsen omfatter matr.nr. 2 am Espergærde By, Egebæksvang, 2 be Espergærde By, Egebæksvang, 2 cø Espergærde By, Egebæksvang, 2 dg Espergærde By, Egebæksvang og 2 bt Espergærde By, Egebæksvang beliggende Mørdrupvej 15-19, 3060 Espergærde, med den på grunden værende bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods og varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, herunder i det omfang det er installeret, faste lamper og fast badeværelsesudstyr, hegn, træer, planter og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende alt som besigtiget og antaget af køber.

2.2. Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.

2.3. Grundarealet andrager ifølge tingbogsattest i alt 9.866 m², heraf vej 754 m².

2.4. Zonestatus: Byzone.

2.5. Den offentlige ejendomsværdi andrager i alt kr. 17.000.000,00, hvoraf grundværdi udgør kr. 5.818.000,00.

Beregning af ejendomsskatter er foretaget på basis af sidst kendte offentlige ejendomsvurdering, og der kan forekomme ændringer fremadrettet, herunder ved ændret anvendelse af ejendomme, hvilket ikke kan medføre krav fra købers side overfor sælger.

3. Bygningsarealer

3.1. Ejendommens arealer er ifølge BBR-ejermeddelelser oplyst som følger:

Bebygget areal	1.409 m²
Erhvervsareal	2.695 m²
Boligareal	264 m²
Sekundære arealer	650 m²

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor hverken sælger eller home Erhvervscenter Nordsjælland indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Bygningernes opførelses- og evt. om-/tilbygningsår fremgår af BBR-meddelelsen.

4. Installationer

4.1. Varme:
Ejendommen opvarmes ved naturgas

4.2. Kloakforhold:
Grundene er som udgangspunkt kloakkeret og kloaktilslutningsbidraget er inkluderet i de 3 matrikler. Ang. matrikel 2 dg, 2cø og 2be skal der betales bidrag for spildevand. De er kun regnvandskloakeret.

4.3. Vand:
Ejendommens vandforsyning sker fra alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Der er betalt for 3 enheder og der vil blive opkrævet yderligere tilslutningsbidrag for hver boligenhed.

4.4. Forsyningsledninger:
Forsyningsledninger på ejendommen er ikke placeret efter gæsteprincippet. Der vil blive udarbejdet en servitut desangående, som køber skal respektere.

4.5. Forsyning af nye matrikler:
Hvis ny ejer ønsker at udstykke grundene til mindre matrikler, må den nye ejer selv finansiere en udbygning af ledningsnettet, så hver enkelt matrikel kan forsynes.

5. Ejendommens stand

5.1. Ejendommen overtages af køber som beset og i den stand, hvori den er og forefindes på tidspunktet for købsaftalens underskrift, dog med hensyntagen til forringelse som følge af almindelig slid og ælde i perioden indtil overtagelsesdagen.

Ejendommen sælges uden ansvar for mangler af enhver art, dog bortset fra ansvar for vanhjemmel. Sælger yder således ingen form for garanti og påtager sig intet ansvar med hensyn til eventuelle fejl og mangler, hvad enten disse måtte være synlige, skjulte eller senere måtte vise sig eller vedrører bundforhold eller forurening af grunden.

5.2. Køber er inden underskrift på denne købsaftale opfordret til at gennemgå ejendommen sammen med en byggesagkyndig.

6. Sælger oplyser

6.1. at der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,

6.2. at ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,

6.3. at der ikke påhviler ejendommen hjemfaldspligt,

6.4. at Mørdrupvej 17 er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 4 og Mørdrupvej 19 er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 7.

6.5. at ejendommen ikke er under omvurdering

7. Miljøforhold

7.1. Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

7.2. Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

7.3. Overfladeforurening:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

7.4. Øvrige miljøforhold:
Der henvises til forureningsattesterne, som er bilag til nærværende.

I henhold til miljøundersøgelser har sælger ikke kendskab til anden forurening på ejendommen end det på matr.nr. 2 bt kortlagte vidensniveau 2, som sælger foranlediger fjernet for egen regning.

Den på sælgers regning fjernede forurening vedrører udelukkende den stærkt lokale forurening, der er beliggende på et 4-5 meter bredt bælte mellem bygningens sydlige del og en bygning/mur på naboejendommen imod vest.

Derudover er sælger uden ansvar for jordbundens beskaffenhed, herunder forekomsten af eventuel forurening, eventuelle byggerester, ubenyttede rør, drænledninger eller lignende. Eventuelle udgifter til særlige foranstaltninger, ekstrafundering, fjernelse af ovennævnte, eller til omlægning af eksisterende ledninger og kabler, er sælger uvedkommende.

8. Energimærkning

8.1. Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger X Ja ___ Nej

Ejendommen skal regelmæssigt energimærkes. Fra den 1. februar 2011 skal dette ske hvert 10 år, dog kan gyldighedsperioden nedsættes til 7 år, såfremt der af energimærkningen fremgår besparelser med en tilbagebetalingstid under 10 år, der tilsammen udgør mere end 5% af energiforbruget. Gyldighedsperioden fremgår af energimærket. For energimærkning udarbejdet i perioden 1. september 2006 til 31. januar 2011 er gyldigheden 7 år.

8.2. Hvis ja
- Har køber fået udleveret gyldig energimærkning X Ja ___ Nej

9. Servitutter

9.1. Med hensyn til de på ejendommen tinglyste deklarationer og servitutter er køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder, bortset fra deklaration om afvigelse af gæsteprincip samt deklaration om tilbagekøbsret.

9.2. Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.

9.3. I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen samt til tingbogsattest, der vedlægges som bilag.

10. Offentlige planer – anvendelse

10.1. Lokalplaner gældende for ejendommen:
Ejendommen er ikke omfattet af eksisterende lokalplan men i perioden indtil overtagelsesdagen udarbejdes lokalplan.

10.2. Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som kommunal ejendom / kontor

10.3. Kommuneplan 2013-2025 er gældende.

11. Forsikringsforhold

11.1. Sælger oplyser, at ejendommen indtil ejerskiftet er forsikret via Helsingør Kommune.

11.2. Det påhviler køber ved egen foranstaltning, at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

12. Lejeforhold

12.1. Køber overtager ejendommen fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

13. Refusion

13.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelsen over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres kontant ved påkrav. Refusionstilsvar forrentes ikke.

13.2. Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse. I de tilfælde hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forening.

14. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

14.1. Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter Helsingør Kommunes offentliggørelse af endelig lokalplan.

14.2. Sælger afleverer ejendommen, herunder bygninger og udenomsarealer, i ryddeliggjort stand senest på overtagelsesdagen kl. 12.00. Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko.

14.3. Såfremt køber efter aftale får ret til at disponere over ejendommen før overtagelsesdagen, skal den kontante del af købesummen forinden være berigtiget via kontant deponering eller pengeinstitutgaranti, alle betingelser vedrørende debitorgodkendelsen og gældsovertagelse skal være opfyldt, berigtigende advokat skal have modtaget kontante midler eller uigenkaldelig sikkerhed for betaling af omkostningerne ved handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift, skøde og andre nødvendige dokumenter skal være signeret / underskrevet, ligesom øvrige betingelser og forbehold for handlens gennemførsel skal være afklaret. Overgang af risiko i øvrigt og overtagelse af vedligeholdelse sker pr. dispositionsdagen.

15. Købesum

15.1. Køber tilbyder at købe ejendommen for kontant kr.

skriver kr. 00/100

Købesummen berigtiges som nedenfor nævnt.

Købesummen tillægges ikke moms.

16. Berigtigelse af købesum

Den tilbudsgiver, hvis bud indstilles til accept, skal deponere 10% af købesummen senest tre dage efter at der er meddelt accept af tilbuddet eller meddelt tilbudsgiver, at sælger indstiller tilbuddet til accept.

kr.

Denne deponering skal ske hos home Erhvervscenter Nordsjælland,
Kongensgade 8, 3000 Helsingør.
Konto: reg.nr. 3163 konto nr. 11215971

Senest 1 uge efter Helsingør Byråds endelige vedtagelse af lokalplan stiller køber sædvanlig ubetinget bankgaranti for den resterende del af købesummen. kr.
Garantien konverteres til kontantbeløb på overtagelsesdagen. Garantien skal på sælgers anfordring tillige kunne udbetales til sælger til dækning af sælgers eventuelle erstatningskrav i tilfælde af købers misligholdelse af handlen.

Renter og gebyrer
Såfremt intet andet fremgår af denne købsaftale finder nedenstående vilkår om forrentning af deponerede midler anvendelse.
Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter.
Renter af deponeringsbeløb i sælgers pengeinstitut tilfalder sælger fra deponeringsdagen, men afregnes af sælger overfor køber over refusionsopgørelsen for perioden fra deponeringsdagen til overtagelsesdagen. Sælger afholder eventuelt gebyr til pengeinstitut vedrørende deponeringskonto.
Beløb der deponeres af køber hos ejendomsmægleren forrentes ikke.

Anvendelse af det deponerede beløb
Den der berigtiger handlen, eller depositar, har pligt til af midlerne i sælgers pengeinstitut at foranledige betaling af følgende:

- Pantegæld, der ikke skal overtages,
- Ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- Restancer
- Forfalden refusionssaldo i købers favør,
- Beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen,
- Sælgers andel af handlens omkostninger,
- Salgsvederlag og udlæg m.v. til ejendomsmægler, hvis det hos ejendomsmægleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar vil indestå for, at retsanmærkningerne slettes. En sådan indeståelse kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger. Hvis skødet er tinglyst med retsanmærkning, gives oplysning herom til depositar, når det modtages fra tinglysning.
Hvis beløb fra deponering og pengeinstitutgaranti er utilstrækkelige til dækning af de ovenfor anførte udgifter, er den, der berigtiger handlen eller depositar berettiget til yderligere at disponere over provenu fremkommet ved evt. ny-prioritering af ejendommen, herunder at forlange evt. sælgerpantebrev(e) afhændet i det omfang dette er nødvendigt for at foretage de ovenfor nævnte indfrielser og betalinger m.v.

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen
Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter / indfrielser, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligt på overtagelsesdagen. Dette gælder tillige frigivelse af ejerskiftelånets provenu, hvis sælger ikke tidligere har kunnet disponere herover. Såfremt der er tinglyst anmærkning om et afgiftspantebrev, er denne anmærkning ikke præjudicerende.
Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt i denne købsaftale og betingelserne herfor er opfyldt.

Ved forsinket deponering, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

home Erhvervscenter Nordsjælland, er med frigørende virkning berettiget til at videredeponere kontante midler i det pengeinstitut, hvor den øvrige deponering finder sted.

17. Gæld udenfor købesummen

17.1. Udenfor købesummen overtager køber ingen gældsposter vedrørende det solgte.

Køber overtager ingen restancer på ejendommen.

Køber overtager ikke byrder på ejendomme, der kan kapitaliseres til en pengeydelse.

18. Udbudsvilkår

18.1. Ejendommen sælges uden mindstepris til det af kommunen vurderede bedste bud under de gældende rammer udstukket af kommuneplan og byggeregulativ.

Byrådet har besluttet flg.:

Ejendommen udbydes til salg med en bebyggelsesprocent på 40, således at der først udarbejdes et lokalplanforslag, når der foreligger en købsaftale med et konkret forslag til bebyggelsen på grunden. Derudover præciseres det, at salg sker til højest bydende.

Køber er bekendt med, at kommunalbestyrelsen forbeholder sig ret til frit at kunne vælge mellem de afgivne købstilbud, herunder at forkaste alle indkomne tilbud. Køber er endvidere bekendt med, at salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud kan ske, såfremt kommunen herved varetager en saglig, kommunal interesse. Kommunen forventer at give køber svar 1. november 2016.

Helsingør Kommune ønsker at være orienteret omkring budgivers soliditet, hvorfor Helsingør Kommune ønsker dokumentation for soliditet, herunder eksempelvis tilsagn fra investorer, soft letter eller lign. fra bank eller tilsvarende solid finansieringskilde. Derudover skal kopi af udvikler / bygherres 3 seneste årsrapporter dokumenteres.
Der skal med tilbudsblanketten vedlægges en summarisk projektbeskrivelse, som indeholder:

- Projektbeskrivelse (max. 10 sider)
- Projektskitse i form af en situationsplan
- Rummelig illustrationer af det fremtidige projekt (max. 3 stk.)

Køber er bekendt med, at ejendommen udbydes efter reglerne i henhold til Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Nærværende tilbudsblanket skal være Helsingør Kommune, Stengade 59, 3000 Helsingør i hænde i lukket kuvert seneste den 4. oktober 2016 kl. 12:00. Kuverten skal mærkes "Mørdrupvej".

Tilbagekøbsret:

Sælger har ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe ejendommen til samme pris, hvortil den er solgt, uden tillæg af de af køber afholdte udgifter vedrørende ejendommen, eller af eventuel værdistigning, hvis de anførte frister i tidsplan nedenfor ikke overholdes.

a) Køber udarbejder og indsender oplæg til lokalplansforslag (senest 3 måneder efter endelig beslutning af salget i Helsingør Byråd).
b) Sælger godkender lokalplansforslag (senest 1 måned efter købers indsendelse af forslag).
c) Helsingør Byråd vedtager endelig lokalplan (senest 6 måneder efter sælgers godkendelse af lokalplansforslag).
d) Køber indsender ansøgning om byggetilladelse (senest 6 måneder efter lokalplan er endelig vedtaget i Helsingør Byråd)
e) Byggeriet påbegyndelse (senest 1 år efter overtagelse af ejendommen)
f) Ibrugtagning (senest 3 år efter overtagelsen)

Såfremt sælger ikke opfylder sine frister, så parallel forskydes de efterfølgende frister.

Køber afholder alle omkostninger ved tilbageskødning til sælger.

Sælgers meddelelse til køber om udnyttelse af tilbagekøbsretten skal meddeles skriftligt til køber hurtigst muligt efter tidsfristernes udløb.

Overtagelsesdagen er den 1. i måneden efter sælgers meddelelse om, at tilbagekøbsretten udnyttes. Der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse.

Sælger er berettiget til at tilbageholde hele eller dele af købesummen og foretage modregning heri til dækning af uopsættelige arbejder på ejendommen.

Det er et vilkår for handlen, at der tinglyses servitut om sælgers tilbagekøbsret. Sælger forestår denne tinglysningen.

19. Moms

19.1. Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

Der tillægges ikke moms på købesummen.

20. Betingelser

20.1. Fra sælgers side er handlen betinget af, at handlen berigtiges af en bestallingshavende advokat. Såfremt køber ikke opfylder denne betingelse, har sælger ret til på købers vegne at udpege en advokat.

20.2. Fra købers side er handlen betinget af, at sælger godkender købers summariske projektbeskrivelse.

Køber er berettiget til at udtage skøde på ejendommen, der er betinget af godkendt lokalplan og køber har opfyldt alle krav vedr. deponering

21. Frister, berigtigelse og rådgivning

21.1. Det er aftalt, at den der skal udstede skøde, er pligtig til at have dette klar til sælgers og købers signering senest på overtagelsesdagen. Det er aftalt, at sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest på overtagelsesdagen.

21.2. Det er aftalt, at den der skal udstede skøde og/eller pantebrev(e), skal anmelde dette til tinglysning umiddelbart efter underskrift og hurtigst muligt efter overtagelsesdagen.

21.3. Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.

21.4. Såfremt køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal købesummen fratrukket beløb anvendt til indfrielse af sælgers eksisterende lån, forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.

21.5. Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af købers advokat.
Handlens berigtigelse i øvrigt varetages af købers advokat.

21.6. Kopi af prøvetinglysningsresultat på skøde tilsendes home Erhvervscenter Nordsjælland, før skødet anmeldes til signering hos parterne

21.7. Køber er gjort bekendt med, at home Erhvervscenter Nordsjælland ikke kan være formidler for begge parter i samme handel. Køber er vejledt om behov og mulighed for at have egen rådgiver og er opfordret til at søge egen rådgiver.

21.8. **Standardvilkår**

Er overdragelsesdokumenterne mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købsaftalen, er sælger berettiget til at kræve, at disse foreligger senest 8 dage efter, at sælger/sælgers ejendomsmægler eller advokat har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse. Herefter kan sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.
Ovenstående regelsæt gælder tillige køber, såfremt det er aftalt, at det er sælger eller sælgers rådgivere, der berigtiger handlen.

22. Øvrige forhold

22.1. **Legitimation**
Parterne er gjort opmærksom på, at ejendomsmægleren i henhold til lovbekendtgørelse nr. 353 af 20. april 2012 om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse id-oplysninger i mindst 5 år.

22.2. **Videregivelse og behandling af oplysninger**
Parterne gøres opmærksom på, at ifølge lovbekendtgørelse nr. 158 af. 9. marts 2006 om tinglysning, skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, indeholde oplysning om cpr-nummer eller cvr-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. Til brug for tinglysning af dokumenter i forbindelse med handlen, skal cpr-numre eller cvr-numre derfor oplyses nedenfor. Cpr-numre eller cvr-numre vil ikke blive gjort offentligt tilgængelige i forbindelse med tinglysning.

Parterne gøres endvidere opmærksom på, at nærværende købsaftale og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om sagens parter, herunder oplysning om parternes navn, adresse, cpr-numre eller cvr-numre og restgældsoplysninger og deponeringskonti, vil blive videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter mv., i det omfang det er nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningslovgivningen. Aktørerne beholder oplysningerne så længe, det er nødvendigt, fx for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningerne blive slettet. Handlens parter kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om. Hvis aktørerne bliver opmærksomme på, at der er fejl i oplysningerne, eller at disse er vildledende, retter eller sletter aktørerne straks oplysningerne. I det omfang det er muligt, sørger aktørerne samtidig for at informere herom til andre, som eventuelt har modtaget oplysningerne.

22.3. **Forældelse**
Den 1. januar 2008 trådte lov nr. 522 af 6. juni 2007 om forældelse af fordringer i kraft. I medfør af denne lov er forældelsesfristen for fordringer 3 år efter at fordringshaver er blevet bekendt med eller burde være bekendt med fordringens eksistens, jf. § 3, stk. 1. Der gælder dog en absolut forældelsesfrist på 10 år, hvilket betyder, at også selvom fordringshaveren ikke har kendskab til den pågældende fordrings eksistens, vil fordringen under alle omstændigheder bortfalde 10 år efter overtagelsesdagen. Ved forurening er den absolutte forældelsesfrist for at gøre krav gældende mod forureneren nu 30 år, jf. § 3, stk. 3, nr. 1. Køber gøres særligt opmærksom på og accepterer, at i det omfang, der i forbindelse med handlens dokumenter fremkommer fejlagtig henvisning til de nu ophævede forældelsesregler, er eventuelle henvisninger uden retsvirkninger, idet det er ovennævnte forældelsesregler, der finder anvendelse.

22.4. **Tidsplan:**

Nedenfor er illustreret det tidsforløb, som sagen tilstræbes udført efter:

Oktober 2016:
Accept af købstilbud

November 2016:
Indgåelse af købsaftale

December - februar 2017:
Køber udarbejder oplæg til lokalplansforslag.

Marts 2017

Godkendelse af lokalplansforslaget i Byrådet.

Marts – maj 2017:
Lokalplanenes offentlighedsfase

August 2017:
Endelig vedtagelse af lokalplan i Byrådet

Oktober 2017:
Overtagelse af ejendommen den første i måneden efter Byrådets endelig vedtagelse af lokalplan

Marts 2018:
Køber indsender ansøgning om byggetilladelse til Helsingør Kommune senest 6 mdr. efter lokalplanens vedtagelse

Oktober 2018:
Byggeriet skal være påbegyndt senest 1 år efter overtagelsen.

Oktober 2020:
Den samlede bebyggelse skal være ibrugtaget senest 3 år efter overtagelsen

23. Handelsomkostninger og vederlag

23.1. Tinglysningsafgift ved tinglysning af skøde betales af køber.
Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber.
Handlens berigtigelse i øvrigt betales af køber.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendomskøbet.

23.2. Sælger betaler salær til home Erhvervscenter Nordsjælland.

23.3. Vederlag og omkostninger til sælgers evt. rådgivere betales af sælger.
Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

24. Handlens dokumenter

24.1. Køber har fået kopi af følgende dokumenter:
BBR
Beslutningssag - Ingen lokalplan
Ejendomsdatarapport
Ejendomsskattebillet
Ejendomsvurdering
Energimærke
Forsikringsoversigt
Forslag til lokalplan 3.33 v1
Forureningsattest
Højdekurver
Kommuneplan
Kort over vejforsyning
Kortlægning af forurenet jord m.v.
Matrikelfoto og matrikeltegninger
Miljø-screeningsskema
Servitutter
Servitutgennemgang fra Landinspektør
Spildevandsledninger – tegning
Sumarisk beskrivelse
Tegninger
Tilbud på oprensning
Tingbogsattester
Udskrift fra kulturarv vedrørende bevaringsværdi

Vurdering fra home bolig
Vurderingsmeddelelser

25. Rådgivere m.fl.

Købers advokat:

Købers pengeinstitut:

Sælgers pengeinstitut: Spar Nord
Hanne Aekjær Jacobsen
haj@sparnord.dk

26. Parternes accept og underskrifter

26.1. Denne tilbudsblanket skal anses som en købsaftale, når den er underskrevet af begge parter.

Som sælger:
Helsingør den / den /

Helsingør Kommune

Som køber:

den /

Bilag G

Tingbogsattester for hhv. matr.nr. 2am, 2be, 2bt, 2cø og 2dg

Tingbogsattest

Udskrevet:	18.04.2018 20:51:38

Ejendom:

Adresse:	Mørdrupvej 15 3060 Espergærde
BFE-nummer:	2341085
Appr.dato:	04.05.2009
Landsejerlav:	Espergærde By, Egebæksvang
Matrikelnummer:	0002am
Areal:	5907 m2
Heraf vej:	674 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	10.10.2017-1009235976

Også tinglyst på:

Antal:	4

Adkomsthavere:

Navn:	INITUS EJENDOMME A/S
Cvr-nr.:	21936510
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	33.200.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK

Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	33.200.000 DKK

Dato for overtagelse:

02.10.2017

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.12.1900-921018-13
Prioritet:	1
Dokument type:	Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	19.02.1902-921019-13
Prioritet:	2
Dokument type:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om låge

Dokument:

Dato/løbenummer:	29.08.1903-7811-13
Prioritet:	3
Dokument type:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	1
Akt nr:	13_E_590

Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om oversigt mv, Prioritet forud for

pantegæld

Dokument:

Dato/løbenummer:	10.06.1993-10566-13
Prioritet:	4
Dokument type:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varslingssirene, Ikke til hinder for

prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer:	29.09.2016-1007661182
Prioritet:	5
Dokument type:	Servitut Servitut om spildevandsledninger

Tekniske anlæg:

Afløb: ledninger og tekniske anlæg

Påtaleberettiget:

Navn:	FORSYNING HELSINGØR SPILDEVAND A/S
Cvr-nr.:	32654266

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.03.2018-1009619484
Prioritet:	6
Dokument type:	Servitut Servitut om sælgers tilbagekøbsret

Også tinglyst på:

Antal:	4

Køb/salg:

Forkøbsret/tilbagekøbsret

Påtaleberettiget:

Navn:	HELSINGØR KOMMUNE
Cvr-nr.:	64502018

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	13.100.000 DKK
Grundværdi:	7.833.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2017
Kommunekode:	0217
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	085470

Indskannet akt:

Akt nr:	13_P_17

Tingbogsattest

Udskrevet:	18.04.2018 20:51:34

Ejendom:

Adresse:	Mørdrupvej 15 3060 Espergærde
BFE-nummer:	2341104
Appr.dato:	04.05.2009
Landsejerlav:	Espergærde By, Egebæksvang
Matrikelnummer:	0002be
Areal:	941 m2
Heraf vej:	40 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	10.10.2017-1009235976

Også tinglyst på:

Antal:	4

Adkomsthavere:

Navn:	INITUS EJENDOMME A/S
Cvr-nr.:	21936510
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	33.200.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK

Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	33.200.000 DKK

Dato for overtagelse:

02.10.2017

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.12.1900-921039-13
Prioritet:	1
Dokument type:	Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder

økonomiske forpligtelser, se akt

Dokument:

Dato/løbenummer:	29.08.1903-7811-13
Prioritet:	2
Dokument type:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	1
Akt nr:	13_E_590

Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om oversigt mv, Prioritet forud for

pantegæld

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.06.1904-921040-13
Prioritet: 3
Dokument type: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.07.1904-921041-13
Prioritet: 4
Dokument type: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om vejafgift, Prioritet forud for

pantegæld

Dokument:

Dato/løbenummer:	07.08.1959-5624-13
Prioritet:	5
Dokument type:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	36
Akt nr:	13_C_283

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vej mv.

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.03.2018-1009619484
Prioritet:	6
Dokument type:	Servitut Servitut om sælgers tilbagekøbsret

Også tinglyst på:

Antal:	4

Køb/salg:

Forkøbsret/tilbagekøbsret

Påtaleberettiget:

Navn:	HELSINGØR KOMMUNE
Cvr-nr.:	64502018

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	13.100.000 DKK
Grundværdi:	7.833.800 DKK

Vurderingsdato:	01.10.2017
Kommunekode:	0217
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	085470

Indskannet akt:

Akt nr:	13_B_86

Tingbogsattest

Udskrevet:	18.04.2018 20:51:55

Ejendom:

Adresse:	Mørdrupvej 19 3060 Espergærde
BFE-nummer:	2341118
Appr.dato:	08.06.2009
Landsejerlav:	Espergærde By, Egebæksvang
Matrikelnummer:	0002bt
Areal:	964 m2
Heraf vej:	40 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	10.10.2017-1009235976

Også tinglyst på:

Antal:	4

Adkomsthavere:

Navn:	INITUS EJENDOMME A/S
Cvr-nr.:	21936510
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	33.200.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK

Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	33.200.000 DKK

Dato for overtagelse:

02.10.2017

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.12.1900-921065-13
Prioritet:	1
Dokument type:	Servitut
Akt nr:	13_I_684

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	12.02.1913-921066-13
Prioritet:	2
Dokument type:	Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.08.1959-5624-13
Prioritet: 3
Dokument type: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 36

Akt nr: 13_C_283

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vej mv.

Dokument:

Dato/løbenummer: 05.03.2018-1009619484
Prioritet: 4
Dokument type: Servitut
Servitut om sælgers tilbagekøbsret

Også tinglyst på:

Antal: 4

Køb/salg:

Forkøbsret/tilbagekøbsret

Påtaleberettiget:

Navn: HELSINGØR KOMMUNE
Cvr-nr.: 64502018

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	2.400.000 DKK
Grundværdi:	848.300 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2017
Kommunekode:	0217
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	085519

Indskannet akt:

Akt nr:	13_D_635

Tingbogsattest

Udskrevet:	18.04.2018 20:51:29

Ejendom:

Adresse:	Mørdrupvej 15 3060 Espergærde
BFE-nummer:	2341151
Appr.dato:	28.12.1960
Landsejerlav:	Espergærde By, Egebæksvang
Matrikelnummer:	0002cø
Areal:	700 m2
Heraf vej:	0 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	10.10.2017-1009235976

Også tinglyst på:

Antal:	4

Adkomsthavere:

Navn:	INITUS EJENDOMME A/S
Cvr-nr.:	21936510
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	33.200.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK

Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	33.200.000 DKK

Dato for overtagelse:

02.10.2017

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.12.1900-921098-13
Prioritet:	1
Dokument type:	Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder

økonomiske forpligtelser, se akt

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.03.2018-1009619484
Prioritet:	2
Dokument type:	Servitut Servitut om sælgers tilbagekøbsret

Også tinglyst på:

Antal:	4

Køb/salg:

Forkøbsret/tilbagekøbsret

Påtaleberettiget:

Navn:	HELSINGØR KOMMUNE
Cvr-nr.:	64502018

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	13.100.000 DKK
Grundværdi:	7.833.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2017
Kommunekode:	0217
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	085470

Indskannet akt:

Akt nr:	13_P_198

Tingbogsattest

Udskrevet:	18.04.2018 20:50:30

Ejendom:

Adresse:	Mørdrupvej 15 3060 Espergærde
BFE-nummer:	2341158
Appr.dato:	04.05.2009
Landsejerlav:	Espergærde By, Egebæksvang
Matrikelnummer:	0002dg
Areal:	1354 m2
Heraf vej:	0 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	10.10.2017-1009235976

Også tinglyst på:

Antal:	4

Adkomsthavere:

Navn:	INITUS EJENDOMME A/S
Cvr-nr.:	21936510
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	33.200.000 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave:	0 DKK
Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK

Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	33.200.000 DKK

Dato for overtagelse:

02.10.2017

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	29.08.1963-7811-13
Prioritet:	1
Dokument type:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	19
Akt nr:	13_E_590

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om oversigt mv,

Vedr. 1A og 1 F Egebæksvang Skov

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.03.2018-1009619484
Prioritet:	2
Dokument type:	Servitut Servitut om sælgers tilbagekøbsret

Også tinglyst på:

Antal:	4

Køb/salg:

Forkøbsret/tilbagekøbsret

Påtaleberettiget:

Navn:	HELSINGØR KOMMUNE
Cvr-nr.:	64502018

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	13.100.000 DKK
Grundværdi:	7.833.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2017
Kommunekode:	0217
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	085470

Indskannet akt:

Akt nr:	13_C_687

Bilag H

Servitut m. dato/løbenr. 05.12.1900-921018-13

Retsdagen den 5 December 1900.

Stempel 178 Kroner 30 Øre. J. F. Akt: F-684.

L 5741

Skjøde.

Undertegnede Grosserer J F Fenger sælger, skjøder og endelig overdrager herved fra mig og Arvinger til Hr Fotograf Junetter-Jensen en Parcel af den mig ifølge Skjøde, tinglæst 29' Marts 1893. tilhørende Eiendom Matr No 2 g af Espergærde By, Tikjøb Sogn, Frederiksborg Amt, nemlig den Parcel, der imod Øst begrændses af den fra Mørdrup Veien over min Eiendom anlagte privatvej, mod Syd af den et Consortium (repræsenteret ved Overretssagfører Christiansen) tilhørende, formentlig som Matr No 1a betegnede Eiendom, imod Vest af den Murermester Smidth tilhørende Vei, og mod Nord af Mørdrupveien.

Parcellen er ifølge Landbrugsministeriets Udstykningsapprobation af 20 Oktober d A udstykket og særlig matrikuleret, nemlig som Matr No 2 g af Espergærde By, Tikjøb Sogn, af Hartkorn 2 Skpr 1 Fdk 1 Alb, Gjelskat 7 Kr, medens den derefter resterende Del af min hidtidige Eiendom, nu er matrikuleret, deels som Matr No 2 am af samme By, af Hartkorn 3 Fdk Gjelskat 2 Kr 24 Øre deels som Matr No 2 an af samme By af Hartkorn 1/4 Alb, Gjelskat 5 Øre. Tienderne derlagene er fordelte saaledes, at der paahviler Matr No 2 g Præstetiende 1 Skp 3 1/4 Fdk Byg og 2 1/4 Fdk Rug, Kirketiende 3 49/96 Fdk af hver af Sorterne Rug, Byg og Havre samt Kongetiende 1/2 Fdk Rug, 1/4 Fdk Byg og 2 Øre i Penge.

Parcellens Areal udgjør ifølge Landinspektør H. P. Hansens i September Maaned d A foretagne Opmaaling 47,900 □ Alen.

Kjøbesummen er fastsat til 24,000 Kr, Fire og Tyve Tusinde Kroner, hvoraf 6,000 Kr, Sex Tusinde Kroner, allerede er mig kontant udbetalt. For Resten af Kjøbesummen Kr 18000 Kr, udsteder Køberen samtidig med nærværende Skjødes Meddelelse en fra den 15 Oktober d A at regne 5% aarlig Rente bærende Obligation med 1ste Prioritets Panteret i den herved solgte Parcel, hvilken Obligation under Betingelse af prompte Opfyldelse af dens Vilkaar, henstaar uopsigelig fra Kreditors Side i 10 Aar, saaledes at den efter Opsigelse med 1/4 Aars Varsel af Kreditor, først kan fordres udbetalt i 11' December Termin 1910, eller en senere Termin, selv om Eiendommen forinden maatte skifte Eier, medens Obligationen fra Debitors Side, skal være opsigelig med 1/4 Aars Varsel til Udbetaling i en hvilkensomhelst Juni eller December Termin. Naar den herved solgte Eiendom udparcelleres, maa ingen derfra bortsolgt Parcel have et ringere Areal, end mindst 2,400 □ Alen, og skal der, saasnart nogen ubebygget Parcel bortsælges fra Eiendommen, udbetales Kreditor, efter Obligationen, som Afdrag paa denne et Beløb, svarende til 50 Øre, for hver bortsolgt Kvadratalen, og frigjøres da den bortsolgte Parcel for Pantegjelden.

Naar nogen, fra den herved solgte Eiendom udstykket Parcel, før inden den er frigjort for Pantegjelden, særlig bebygges og prioriteres, betales et Beløb, svarende til 50 Øre pr □ Alen, af den saaledes særlig udstykkede og matrikulerede Parcel, som paahvilende denne, der da frigjøres for den øvrige Del af Pantegjelden imod at den bebyggede Parcels Eier til Kreditor

Retsdagen den 5te December 1900.

efter nærværende Obligation udstedes en 5 % Rente bærende Obligation, hvis Paalydende altsaa bliver det Beløb, som svarer til 50 Øre pr □ Alen af Parcellen, og som under Bebyggelsen rykker for en saa stor 1ste Prioritet, som svarer til Halvdelen af, hvad Bygningen til enhver Tid er assureret for i Landbygningernes Brandforsikring; medens Obligationen ved den endelige Prioritering faar 2den Prioritets oprykkende Panteret i den bebyggede Parcel, nemlig efter en saa stor 1ste Prioritet, som erholdes af offentlige eller Selskabers eller Kreditforenings Midler, med sædvanlige Forpligtelser, og forbliver Prioriteten henstaaende, uden Hensyn til Eierskifte uopsigelig fra Kreditors Side, indtil 11 December Termin 1910, til Udbetaling i hvilken, eller en følgende Termin den af Kreditor kan opsiges med 1/4 Aars Varsel, medens den af Debitor kan opsiges med samme Varsel opsiges til Udbetaling i en hvilken somhelst Termin. Saavel Obligationen paa de 18,000 Kr, som de eventuelle senere paa bortsolgte Parceller hvilende Obligationer, affattes iøvrigt som Obligationer for Umyndiges Midler, og Udgifterne ved Stempling, Tinglæsningen, Tilbagerykning, Afskrivninger m. m. ere Kreditor uvedkommende.

Parcellen sælges i den Stand, hvori den er og forefindes, og med de Rettigheder og Forpligtelser, hvormed Sælgeren har ejet samme, hvorved bemærkes, at Præste- Kirke og Kongetiende- Vederlagene ere kontraherede og tinglæste.

Køberen har allerede tiltraadt Parcellens Besiddelse og staar denne for hans Regning og Risiko, og betaler Køberen Skatter og Afgifter af Parcellen fra den Dag at regne, da Parcellen er særlig matrikuleret, altsaa fra 31 Oktober d. A. at regne.

Sælgeren forpligter sig til paa den vestligste Spids af det ham tilhørende lille Jordstykke Nord for Mørdrupvejen, altsaa af Matr. No 2an, at lade anbringe, dog kun forsaavidt Øvrigheden tillader det, en 3 Alen bred Vinde eller Laage i Skovgærdet til fælles Afbenyttelse, som Adgang til Skoven for Eierne, dels af den tilbageværende Parcel Matr. No 2an, dels af den herved solgte Parcel Matr. No 2g, eller de Parceller hvori samme senere maatte blive delt, og har enhver Eier af en saadan Parcel, Ret til at have en af ham selv bekostet Nøgle til Laagen, hvis en saadan anbringes.

Den over Sælgerens Eiendom, langs den østlige Grøndsø, af den herved solgte Parcel, anbragte private Vei, skal Køberen og fremtidige Eiere af af Parceller, der støde op til denne Vei, have Ret til at benytte, dels som Gangsti, dels til at lade befare med Lystvogne, Varevogne og Flyttevogne, derimod ikke til Færdsel med Bygningsmaterialier, eller Arbeidsvogne, hvorhos den sydligste Del af Veien, der af Sælgeren for Tiden benyttes som Tørreplads, indtages fra al Benyttelse som Færdselsvei, og er Sælgeren forbeholdt. Sælgeren vedligeholder Veien, men svarer Køberen og enhver fremtidig Eier af den herved solgte Parcel, en Veiafgift til Sælgeren eller fremtidige Eiere af Matr. No 2an af 30 Kr aarlig, at erlægge med Halvdelen i hver 11 Juni og 11 December Termin, første Gang i 11 Juni Termin 1901. Veiafgiften sikkres ved

D. 6/7 1904 aflyst af Pantebogen 15 Kr. aarl. 28-7/13.

vend om

1ste Prioritet i Matr. No 2 g, men kan ved denne Parcels yderligere Udparcellering, fordeles forholdsmæssig paa de Parceller, der støde op til ommeldte Vei, saaledes at Veiafgiften paa hver saadan Parcel udtræder ved 1ste Prioritet i samme.

Afgang af Mtr. 2 ag = Veiafgiften not: 19/8 03 27-410. Schön

Saafremt der ikke af vedkommende Autoriteter gives Tilladelse til at sænke og benytte det nuværende Vandafløb gjennem Stenkisten til Skoven, forpligter Sælgeren sig til, udfor sin resterende Eiendoms nordlige Grændse, at lade nedlægge et 12 Tommers Kloakrør i eller under Grøften langs Nordrupveien, dog kun forsaavidt Eierne af samtlige Grunde, Øst for Sælgerens Eiendom og indtil Sundet indgaa paa samtidig at lade saadanne Kloakrør nedlægge udfor deres Eiendom, til Kloakafløb til Sundet, samt selvfølgelig kun forsaavidt vedkommende Autoriteter der til give deres Samtykke.

Afgang af Mtr. 2 bi not: 19/9 1906. 31- Schön

Køberen og fremtidige Eiere af den solgte Parcel ere forpligtede til at tage samme.

Der maa ikke paa Matr. No 2 g, eller nogen Del af denne opføres andre Bygninger end Villaer med høist, foruden Kjælderetagen, Stue og 1ste Sals Etage, samt fornødne Udhuse, der kun maa være enetages, og bliver dette at tinglæse som Servitut paa enhver Parcel, der fraskilles den herved solgte Eiendom, paa hvilken Servituten selvfølgelig ligeledes tinglæses, hvilket ligeledes skal ske med Hensyn til den Servitut, at ingen Parcel maa udstykkes med ringere Areal end mindst 2,400 □ Alen, og at der ikke maa haves Svinehold paa nogen Del af Grunden.)

Afgang af Mtr. 2 bt not: 17/2 1915. 38-351. N. 379

Køberen betaler alle med Handelen og dennes Berigtigelse ved Skøde forbundne Udgifter og Afgifter, derunder Salær til Hr. Overretssagfører H. Salomonsen.

Paa foranstaaende Vilkaar erkender undertegnede Fotograf-Jeweler Jensen at have afkjøbt Hr. F. F. Fenger den ovennævnte Parcel.

" " "

Da nu Køberen har udbetalt den kontante Del af Købesummen, og samtidig med dette Skødes Underskrift, udsteder til mig en behørig klausuleret Obligation for Restkøbesummen Kr 18,000. samt har lovet og i øvrigt i Ebogt(?) at opfylde Handelens Vilkaar, saa skøder og endelig overdrager jeg F. F. Fenger herved fra mig og Arvinger, til Hr. Fotograf Juveler-Jensen den forommeldte Parcel Matr. No 2 g af Espergærde By, Tikøb Sogn, og indestaar for Vanhjemmel efter Loven.

Nærværende Skødestempel efter:

Købesum	Kr 24,000 -
Veiafgift 30 Kr aarlig × 25 . .	" 750.
Hegnspligt, Servituter og andre Byrder kunne ikke anslaas at andrage en Værdi af under	" . 2,000
Ialt =	Kr 26,750. -

hvoraf 2/3 % udgør Kr 178 - 30 Øre.

Kjø—

Retidagen den 5 December 1900.

Kjøbenhavn den 28 November 1900

Som Sælger
J. F. Fenger.

Som Kjøber
Juncker-Jensen

Til Vitterlighed om begge Underskrifter.
T. Østrup. Axel Lund.

Kan tinglæses.

Frederiksborg Amt 29 Novbr 1900
Wedell-Wedellsborg.

Paa indenmeldte Eiendom hviler ingen Restancer af Skatter eller Afgifter her til Amtstuen.

Frederiksborg Amtstue d. 30 November 1900.
Funck.

Læst den 5 December 1900.

L 592.

Afgang af Nr. 2ag og udslettet 1205 Kr. d. 19/8 03. Schön

Udslettet 1205 Kr. og Afgang af 2be d. 15/6 04. 28- Schön

Udslettet 2454 Kr. og Afgang af Nr. 2bf og 2.. ud: 1/12 05 29-266 Schön

Stempel 30 Kr.

Panteobligation.

Undertegnede Grosserer Juncker-Jensen tilstaar herved at jeg ved Kjøbet af oven omtalte Eiendom skylder Hr Grosserer J. F. Fenger 18,000 Kr., hvilken Sum atten tusinde Kroner eller de Penge som til enhver Tid, jeg forpligter mig til at betale og Kreditor at betale og modtage til saadan Bevilgelse hertil det Stykke i Beholdning i vedtaget Betaling, som jeg beskriver, at forrente med 5 % pro anno fra den 15 Oktober d. A. at regne, hvilken Rente erlægges hver halvaarlig i Juni og December Termin for det da forløbne Tidsrum, og første Gang i 11 December Termin 1900.

Kapitalen forbliver uopsagt under forudsætning af prompte Opfyldelse af Obligationens Vilkaar indestaaende hos mig og efterfølgende Eiere af nedenomtalte Eiendom, saaledes at den af Kreditor først kan fordres udbetalt i 11 December Termin 1910 (Nittenhundrede og Ti:) eller en senere halvaarlig 11 Juni eller December termin, efter et Fjerdingaars forudgaaende Varsel, hvorimod Kapitalen fra min Side med samme Varsel kan opsiges til Udbetaling i en hvilken som helst 11 Juni eller 11 December Termin. Kapital og Renter, saavel som i det Hele enhver Ydelse, hvortil jeg efter nærværende Obligation er forpligtet, bliver stedse at erlægge portofrit paa Kreditors eller hans i mig opgivne Befuldmægtigedes Bopæl eller Kontor her i Riget til enhver Tid.

Til yderligere Sikkerhed for skadesløs og fuldstændig Betaling af Kapital, Renter og alle af Gjælden i Sikkring, Opsigelse eller Inddrivelse flydende Omkostninger, saavel som overhovedet af enhver ved Kreditors Foranstaltning til Varetagelse af hans Tarv i hvilken som helst Retning foranlediget Udgift eller Bekostning — derunder Sagfører- eller Inkassationssalær — giver jeg Kreditor, eller hvem han maatte overdrage sin Ret, herved 1ste Prioritets Panteret i den mig efter Skøde af Dags Dato, der tinglæses samtidig med nærværende Obligation, tilhørende Eiendom,

[Diagonal annotations over the text:] Udslettet 1239 Kr. 50 Øre ... Udslettet 2523 Kr. ... Afgang af Nr. 2 bc ... 1910 ... 4818 Kr. 50 Øre ... 1912 ... 1913 ... 1915 ... Udslettet 4500 Kr. ... Rest + 500 Kr.

Bilag I

Servitut m. dato/løbenr. 19.02.1902-921019-13

med Forpligtelse for Ejerne til efter Lejetidens Udløb at meddele den daværende Lejer Skøde paa forditykket.

Medundertegnede Ane Margrethe Jensen, gift med Arbejdsmand Anders Jørgensen godkender Pantsætningen af den mig tidligere tilhørende Andel i Matr No 4ᵈ.

N. Torp, d 11. Februar 1902.

Anders Jørgensen   Margrethe Jørgensen

Til Vitterlighed om Anders Jørgensens og Hustrues Underskrifter.

Peter Jensen.   Carl Andersen

Kjøbenhavn, d 13 Februar 1902.

Sofie Petersen f. Jensen.   Jens Peter Jensen.

Til Vitterlighed

N. P. Johansen   J. R. Sørensen

Sukkerhusarbeider.   Frisør.

Læst den 19 Februar 1902.

Stempel. 1 Kr 20 Øre.

Deklaration. L 132.

I Anledning af at Landbrugsministeriet har givet undertegnede Grosserer J. F. Fenger, som Ejer af Matr No 2ᵃⁿ af Espergærde By, Tikjøb Sogn, Tilladelse til Anbringelse af en Laage i Skellet mellem den nævnte Ejendom og Statsskoven Egebæksvang, erklærer jeg for mig og efterfølgende Ejere af nævnte Matr No 2ᵃⁿ herved, at bemeldte Tilladelse ikkun er given paa følgende Vilkaar:

1) at Tilladelse til at benytte Laagen kun gælder, saalænge Ejendommen beboes og benyttes af mig;

2, at [illegible] Anbringelsen af Laagen sker paa min Bekostning, men ved Skovvæsenets Foranstaltning, eller i ethvert Fald under dets Tilsyn og efter dets Anvisning;

3, at Laagen forsynes med Laas og holdes lukket, naar den ikke benyttes;

4) at Laagen ~~forsynes med Laas og holdes~~ skal borttages, saasnart det af Skovvæsenet forlanges;

5) at jeg forpligter mig til, ved en eventuel Borttagelse af Laagen, at sætte Hegnet i dets tidligere Stand;

6, at der aarlig fra 1ˢᵗᵉ Juni, første Gang 1ˢᵗᵉ Juni s. A. erlægges en Afgift af 5 Kr. til Statskassen.

Omkostningerne ved de ovenfor under 2 og 5 ommeldte Foranstaltninger kunne ikke antages at overstige Kr 100.

Nærværende Deklaration kan paa min Bekostning tinglæses paa fornævnte Ejendom Matr No 2ᵃⁿ af Espergærde, og frafalder Retsanmærkning om Hæftelser, Servituter og Byrder.

Kjøbenhavn d. 11ᵗᵉ Februar 1902.

J. F. Fenger.

For Underskriftens Rigtighed attesteres:

J. Petersen. K. Steger

Læst den 19 Februar 1902.

Bilag J

Servitut m. dato/løbenr. 08.06.1904-921040-13

Gl. Skat 5 Kr 34 Øre, og bestaar af 10 23 7/10 / 14000 Tdr Land, med Tilliggende og Tilhørende tilligemed alle dertil hørende Bygninger, med deres værende mur- og nagelfaste Appertinentier, Kakkelovne derunder indbefattede, Bygningernes AssuranceSum, den til enhver Tid paa Ejendommen værende Besætning og Inventarium, Sæd og Afgrøde paa Marken eller i Husene, samt Hø, Halm og Gødning og Assurancen paa alt Dette medvidere af Ejendommen faldende Indtægt og Interesse, - Alt saaledes som Ejendommen, der ved en den 20 Oktober 1900 afholdt Taxationsforretning er ansat til en Værdi i Handel og Vandel af 9,000 Kr, og hvis Bygninger for Tiden ere forsikrede i Brandkassen for 5633 Kr, nu er og forefindes og med de Forøgelser og Forbedringer, som senere maatte tilkomme.

Forsaavidt nogen af de Panter o.s.v. - - - - - - - - - -

- - - - som Forordning af 25 Januar 1828 foreskriver.

Det bemærkes: 1) at Statskassen er første prioriteret for aarlig Arvefæsteafgift og tilkommende Rekognition ved hvert Ejerskifte; 2) at for de mindre omvares aarlig til Hovedparcellisten: af Matr No 7c 1/7 Del af Gaardens aarlige Udgifter; og af Matr No 8d til do 3 Kr; 3) at ifølge Deklaration, tinglæst 6 April 1892, har Ejere og Brugere af Matr No 9c og 9b Ret til at benytte en til Matr No 7c og 7d førende Vej i Skellet imellem Matr No 8a og 9a, og 4) at Ejendommen er tiendepligtig.

p.t. Asminderød, den 6 Marts 1904.
Pd Thomsen.

Til Vitterlighed om Underskriftens Ægthed og Dateringens Rigtighed.

C. Krygen.   Pd Hansen.
Tømmermester.   Birkefuldmægtig.
Asminderød.   Asminderød.

Foranstaaende Panteobligation tiltrædes herved i Et og Alt fornyet af mig undertegnede Parcellist Peter Thomsen af Grønholt.

p.t. Asminderød, den 30 Maj 1904.
Pd Thomsen.

Til Vitterlighed om Underskriftens Ægthed og Dateringens Rigtighed.

Pd Thiesen.   Pd Hansen.
Birkefuldmægtig.   Kontorist.
Asminderød.   Fredensborg.

Læst den 8 Juni 1904.

373

Stempel. Kr. Øre.

Skøde.

Undertegnede Fotograf Junekker Jensen sælger og skøder herved til Hr. Frisør Carl Schultz af den mig ifølge Skøde af 28 November 1900, lovl. 5 Decbr i A., tilhørende Ejendom, Matr No 29 af Ejsergaarde By, Tikøb Sogn, en Parcel, der ifølge Landbrugsministeriets Udstykningsapprobation af -

13. April 1904 er særlig matrikuleret og udskilt under Matr No 2 be af Espergaarde By, Tikøb Sogn, af Hartkorn 1/2 Alb, Gjæld 38 Øre, og i Tiendeværdi hug: for Præstetiende 1/2 Fdk Byg, og Kirketiende 1/4 Fdk af hver af Sorterne Rug, Byg og Havre. Parcellens Areal udgør 2410 □ Alen.

Handelen er indgaaet paa følgende Vilkaar:

§ 1.

Købesummen er fastsat til Kr 2894,40 – skriver To Tusind, otte Hundrede, niti og fire Kroner og 40 Øre – hvoraf Kroner 1194,40 – skriver Et Tusind, et Hundrede, niti og fire Kroner og 40 Øre – erlægges kontant i Dag, og gælder Sælgerens Underskrift herpaa tillige som Kvittering derfor. For Restkøbesummen 1700 Kr udsteder Køberen samtidig her med Obligation.

§ 2.

Parcellen sælges i den Stand, hvori den nu er og forefindes, i hvilken Henseende bemærkes:

ad, der paahviler Matr No 2g – hvorfra nærværende Parcel er udstykket, Hegnspligt, Indskrænkninger i Henseende til Bebyggelse, Brugsret og Udparcellering, og en aarlig Vejafgift til Ejere af Matr No 2 am. –

Ved nærværende Skøde paalægges Parcellen følgende Indskrænkninger i Ejendomsretten, som blive at tinglyse som Servitut paa denne:

1. Køberen eller senere Ejer er pligtig til langs Parcellens sydlige Grænse at udlægge en 3 Alen bred Sti i vestlig Retning til fri og uhindret Færdsel, og Sælgeren eller senere Ejere af Matr No 2g – eller Parceller deraf skal i Stien kunne nedlægge Kloak, Vand og Belysningsledninger.
2. Parcellen har Hegnspligt mod Mørdrup- og Fengersvej, samt ovennævnte Sti.
3. Intet Hegn maa være højere end 3 Alen.
4. Bygningerne skulle ligge mindst 25 Alen fra Mørdrupvejen og mindst 5 Alen fra Naboskellet.

Ovennævnte Vejafgift til Ejere af Matr No 2 am, for Vedligeholdelse af Fengersvej, skal Køberen og senere Ejere af Parcellen betale Kr 13 aarlig, at erlægge med Halvdelen i hver 11 Juni og 11 December Termin, første Gang i 11 Juni Termin 1904. For Vejafgiften haves 1 Prioritet i den herved solgte Parcel.

§ 3.

Køberen har allerede tiltraadt Parcellen og staar denne saaledes i og alt, for hans Regning og Risiko. Køberen betaler alle Skatter og Afgifter af Parcellen fra den 1 Oktober 1903 at regne.

§ 4.

Køberen bærer alle med Udstykningen, Handelen og dens Berigtigelse forbundne Omkostninger.

≠ ≠ ≠

Paa foranstaaende Vilkaar erkender medundertegnede Frisör C. Schultz at have afkjöbt Hr Juncker Jensen den ovenomhandlede Parcel.

Da nu Köberen har udbetalt mig den kontante Del af Købesummen og samtidig med dette Skjöds Meddelelse udstedt til mig sin behörig klausulerede Obligation for Restkøbesummen, Kr 1700, samt har lovet og saa iövrigt at opfylde Handelens Vilkaar, saa skjöder og endelig overdrager jeg Fotograf Juncker Jensen herved fra mig og Arvinger til Hr Frisör C. Schultz den foran omhandlede Parcel Matr No 32 be af Espergærde By, Tikøb Sogn, idet jeg indestaar for Vanhjemmel efter Loven. -

p. t. Helsingør den 30 Maj 1904.
C. Schultz.

Til Vitterlighed om Köberens Underskrift.
V. Jacobson. V. Hansen.

Kjøbenhavn, den 31 Maj 1904.
Som Sælger
Juncker-Jensen.

Til Vitterlighed om Sælgerens Underskrift.
Axel Thorhall. M. Jørgensen.

Paa indbemeldte Ejendom hviler ingen Restancer af Skatter eller Afgifter her til Amtstuen.
Frederiksborg Amtstue, d 6 Juni 1904.
L. Rothe.

Læst tinglæst.
Frederiksborg Amt, 7 Juni 1904.
Wedell-Wedellsborg.

Læst den 8 Juni 1904.

L 374. Stempel. 2 Kr 80 Øre

Pantobligation.

Undertegnede Frisör C. Schultz tilstaar herved, at jeg ved Köbet af ne(den)nævnte Parcel er bleven skyldig til Hr Fotograf Juncker Jensen 1700 Kr, hvilke Sytten Hundrede Kroner eller deres Rest til enhver Tid jeg forpligter mig til rigtig og skadesløst at tilbagebetale og indtil saadan Betaling har fundet Sted, i Medhold af dertil erhvervet Bevilling, som jeg bekoster, at forrente med 5 % p. a. fra 11' December 1903 at regne hvilken Rente erlægges hver halvaarlig Juni- og December Termin for det da forløbne Tidsrum og første Gang i 11' Juni Termin 1904.

Aflyst 1 Martz 1905 Schiøtt

Kapitalen skal i hver 11' Juni og 11' December Termin, første Gang i 11' Juni Termin 1904 afdrages med mindst 25 Kr - skriver Tyve fem Kroner - og ved hvert Ejerskifte, være sig ved Skjøde, Købekontrakt eller paa anden Maade, afdrages med 500 Kr, skriver Fem Hundrede Kroner

Bilag K

Servitut m. dato/løbenr. 06.07.1904-921041-13

bekrevne og min efter Adkomst, som er tinglæst den 27 November 1901 tilhørende Ejendom, Parcellen Matr No 16b af Snekkersten i Tikøb Sogn under Kronborg østre Birks Jurisdiktion, i Frederiksborg Amt, skyldsat for Hartkorn 1¼ Alb, uden Gjæld, med de paa Ejendommen tilværende tidsvarende Bygninger, disses mur- nagel- eller jordfaste Tilbehør, derunder Kakkelovne og Komfurindretninger indbefattede samt Brandeskader o i v - - - - - - - - - - - - - - som Forordningen af 25 Januar 1828 foreskriver. — Det bemærkes, at der samtidig hermed tinglæses Deklaration af 22 Juni 1904 angaaende fælles Gavl mellem Baghusene paa den pantsatte Ejendom og paa Matr No 16a.

p t. Helsingør den 2 Juli 1904.

Anton O. Johannesen

Til Vitterlighed om Underskriftens Ægthed, Dateringens Rigtighed og Debitors Fuldmyndighed

A. Brammer. T. Buhl

Købmand. Sagfører

Begge boende i Helsingør.

Læst den 6 Juli 1904.

Stempel 2 Kr

Deklaration 2453.

Vi underskrevne Thomas Thomasen, Ejer af Matr No 16a i Snekkersten Tikøb Sogn og Anton O. Johannessen, Ejer af Matr No 16b sammesteds, deklarerer herved, at Gavlen mellem Baghusene paa disse vore Ejendomme er Fællesgavl og altid skal være dette.
Nærværende Deklaration begæres tinglæst og noteret paa de respektive Ejendommes Folier i Skøde og Panteregistret. Retsanmærkninger frafaldes.

Snekkersten, den 22 Juni 1904.

Anton O. Johannessen. Thomas Thomsen.

Læst den 6 Juli 1904.

Stempel 1 Kr

Deklaration 2454.

I Anledning af at jeg underskrevne Frisør Carl Schultz har købt Ejendommen Matr No 2be af Espergærde By, Tikøb Sogn, bl. a. paa Vilkaar, at der paahviler Ejendommen en Vejafgift paa 15 Kr aarlig, hvorfor haves 1' Prioritets Panteret, deklarerer jeg herved denne min Forpligtelse overfor Ejeren af Matr No 2am af Espergærde By, Tikøb Sogn, for Tiden Hr Tømmerhandler J. F. Fenger saaledes, at denne Forpligtelse tilbagesvare aarlig Vejafgift 15 Kr til Hr J. F. Fenger, eller hvem han maatte overdrage sin Ret paahviler mig og senere Ejere af Matr No 2be af Espergærde By Tikøb Sogn, i hvilken Ejendom herved meddeles 1ste Prioritets Panteret til Sikkerhed for Vejafgiftens prompte skadesløse Betaling. Vejafgiften erlægges med Halvdelen i hver 11 Juni og 11 December Termin, første

Gang i 11 Juni Termin d. A.
Retsanmærkning om Byrder, Servituter og andre Hæftelser, dog ikke om Pantebogsbehæftelser, frafaldes. -
Espergærde, den 27 Juni 1904.
C. Schultz.
Til Vitterlighed
V. Jacobsen. V. Hansen.
Læst den 6 Juli 1904.

2455. Paategning paa Dokumentet L 591-1900 Pbg 24 fol 780.
Da Ejeren af den fra Matr No 2 f udstykkede og under Matr No 2 be matrikulerede Parcel under 27 Juni d. A. har udstedt Deklaration, hvorved han og efterfølgende Ejere overtager Halvdelen af den Matr No 2 f paahvilende Vejafgift, saa kvitterer jeg herved i Henhold til Bestemmelsen i foranstaaende Skøde, Halvparten af Vejafgiften, eller Kr 15,00, aarlig til Udslettelse af Matr No 2 f's Folio, under Betingelse af, at foranomtalte Deklarations Tinglæsning uden prejudicerende Retsanmærkning.
København, den 4. Juli 1904.
J. F. Fenger.
Til Vitterlighed
N. F. Salomonsen. Carl Sorensen.
Læst den 6 Juli 1904.

2456. Paategning paa Dokumentet L. 105-1904. Pbg 28 fol 246.
Paa medvarende Panteobligations Hovedstol er mig dags Dato af Debitor, Hr Proprietær N. F. Mortensen, betalt i Afdrag 500 Kr - Fem Hundrede Kroner - saa at Obligations Hovedstolen er 2500 Kr. For det betalte Afdrag er der meddelt Debitor løs Kvittering.
København, den 16 Juni 1904.
L. P. Nielsen.
Til Vitterlighed
Valdemar Binder.
Undertegnede Lars Peter Nielsen meddeler herved Samtykke til at der af Pantet efter foranstaaende Panteobligation, maa udgaa følgende Parceller:

Matr No 4de	Apperup By.	1 Fdk ½ Alb	42 Qre	Gskat
" " 4c	" "	0 - 1¼ -	14 -	do -
" " 4d	" "	0 - 2¼ -	26 -	do -

ved Salg af Parceller skal efter Overenskomst fremtidig ved Relaxation betales 500 - Fem Hundrede Kroner, pr Td Land, og for mindre Parceller i Forhold dertil.
København, den 1 Juni 1904.
L. P. Nielsen.
Til Vitterlighed
Valdemar Binder.
Læst den 6 Juli 1904.

Bilag L

Servitut m. dato/løbenr. 12.02.1913-921066-13

Retsdag den 12'Februar 1912.

hvilke Fire Hundrede Treti een Kroner 75 Øre med Renter 5 pCt. p.a. fra 1/1 1913 til Betaling sker tilligemed skadesløse Incassationssalær til Hr. Sagfører Linde, jeg herved forpligter mig til at betale skadesløse og portofrit til bemeldte Hr. Linde paa hans Kontor i Fredensborg med hele Beløbet den 31'Marts 1913 tilligemed Omkostningerne ved Tinglæsningen af nærværende Forlig som Følge af den nedenfor anførte og under D.D.givne Pantsætning

Af det Indgaaede afskrives først paa Omkostningerne, derefter paa Renterne og tilsidst paa Hovedstolen. Flytter jeg bort fra min nuhavende Bopæl eller noegn Kreditor foretager retslige Skridt imod mig eller jeg med nogen anden Creditor afslutter Forlig om Betaling af Gæld eller udebliver noget af de fastsatte fornævnte Afdrag helt eller delvis udover Forfaldstid er hele det skyldige Beløb straks forfalden til skadesløs Betaling.

Nærværende Forlig bliver at ratihabere inden en Forligskommission for at samme kan tillægges Exekutionskraft og befuldmægtiger jeg herved Hr. Sognefoged Hans Larsen, Nyhuse, Hillerød til som min Fuldmægtig paa mine Vegne at foretage denne Ratihabition. I Tilfælde af, at Creditor, fordi jeg maatte misligjolde dette mit Forlig, lader foretage Exekution eller Arrest hos mig for denne min Gæld med Omkostninger, forpligter jeg mig herved til at betale hver Gang saadan Forretning bliver foretaget hos mig til Befordring, for Sagførers Møde og i Diæter til samme samt for Rekvisitionens Affattelse aldeles skadesløse Omkostninger.

Mine Arvinger forbindes in solidum og i Søgsmaalstilfælde anvendes Fdg. 25de Januar 1828. De mig muligen ifg. Fdg. 6'August 1824 tilkommende Begunstigelser frafaldes. Saalænge denne min Gæld henstaar uafgjort er ethvert Salg, der ikke falder ind under min mulige Handelsvirksomhed, af mine Ejendele og Gods m.v. og enhver Sambadning af mit Gods mig forbudt og ugyldig i Forhold til nærværende Creditor.

Jeg, Sagfører Linde, Fredensborg erklærer mig herved enig i alt Foranførte og bemyndiger Hr. Auktionsholder Galberg Olsen, Hillerød til mine Vegne at foretage Ratihabitionen.

Saaledes indgaaet bekræftes dette Forlig med Underskrifter.

Fredensborg den 6te Februar 1913.

Chr. Linde. Axel Thomsen

Til Sikkerhed for den skadesløse Betaling af det foran anførte Beløb, med Renter og Omkostninger ganske som i Forliget ommeldte, pantsatter jeg herved med 1ste Prioritets Panteret de nedenanførte mig tilhørende paa min Bopæl beroende Løsøreeffekter og i Ildebrandstilfælde i disse Genstandes Assurancesummer.

1. en sort malet Ponnyvogn med 2 rødt betrukne Sæder og 2 Stk. Enspænderstænger.
2. en almindelig Arbejdsfjedervogn med Enspænderstænger og en Agestol.
3. en Vallak, 8 Aar gammel, af nærmest Farve sort.
4. et Sæt Seletøj
5. et Fortepiano i sort Kasse af Fabrikat Edmund Hansens, Københavh.

Det bemærkes, at der om Fortepianoet er oprettet Købekontrakt, og at der endnu mangler at betales c. 40 Kr. af Købesummen, og at Kreditor er berettiget til, hvis han ønsker det for min Regning at betale de saaledes resterende 40 Kr., for at den fulde Ejendomsret til Fortepianoet kan overgaa til mig.

Skulde Kreditor bestemme sig hertil er jeg forpligtet til at betale de nævnte 40 Kr. portofrit og skadesløst i enhver Henseende og indtil Betaling er foregaaet har han til Sikkerhed Pant i de fornævnte Effekter.

Fredensborg, den 6' Februar 1913.

Axel Thomsen.

Til Vitterlighed om Underskriftens Ægthed og Dateringens Rigtighed:

H.C.Andersen. Harald Linde.

Læst den 12' ebruar 1913.

Stempelfri: Behørig stemplet Slutseddel er udfærdiget.

Skøde.

Underskrevne Fotograf Juncker Jensen skøder og endeligt overdrager herved til Espergærde Snekkersten og Omegns Brugsforening den fra min Ejendom Matr. No. 2g udstykkede Parcel Matr. No. 2bt af Espergærde By, Tikøb Sogn, der i Følge Landbrugsministeriets Udstykningsapprobation af 18 d.M. er skyldsat for Hartkorn 2 Alb.

Vilkaarene for Overdragelsen er følgende:

1.

Overtagelsen har forlængst fundet Sted og Parcellen henligger fremtidigt for Køberens Regning og Risiko i enhver Henseende.

2.

Køberen betaler alle fra Udstykningen af det solgte gaaende Skatter og Afgifter.

3.

Køberen betaler alle med denne Handels Berigtigelse forbundne Udgifter

4.

Langs Parcellens sydlige Grænse skal udlægges en 3 Alen bred Sti i vestlig Retning til fri Færdsel i hvilken Sti Sælgeren eller senere Ejere af Matr. No. 2g eller Parceller deraf skal kunne nedlægges Kloak- Vand- og Belysningsledning. Denne Bestemmelse ønskes særligt noteret paa Parcellens Folio.

5.

Parcellen sælges og overdrages, saaledes som den i Øjebilikket forefindes, og med de samme Rettigheder og Byrder hvormed jeg har ejet den. Det bemærkes, at der paahviler

L.145

Tiendevederlag, at der ikke maa opføres andre Bygninger end Villaer med højst - foruden Kælderetage - Stue og 1ste Sals Etage samt fornødne Udhuse, der kun maa være i en Etage. Ingen Parcel maa udstykkes med mindre Areal end 2400 □ Alen og der maa ikke haves Svinehold paa nogen Del af Grunden. Der er læst en Deklaration med Vald. Schmidt og med det danske Gaskompagni, hvilken sidste Deklaration dog ikke vedrører den her solgte Parcel og saasnart ske kan af mig vil blive foranlediget udslettet af Pantebogen.

6.

Der paalægges Parcellen følgende Servituter, der særligt ønskes noteret paa dens Folio.

a. Parcellen har fuld Hegnspligt mod Syd og Nord og Øst. Intet Hegn maa være højere end 3 Alen.
b. Bygninger skal ligge mindst 20 Alen fra Mødrupvejen og mindst 5 Alen fra Naboskellene, dog kan Udhuse (med Undtagelse af Retiradebygning) ligge Naboskellene nærmere.
c. Udhusene skulle bygges i Villastil men maa ikke være højere end 5 Alen til Tagrygen

7.

Købesummen er fastsat til 3650 Kr. der er kontant betalt, og for hvilke Tre Tusinde Seks Hundrede og Femti Kroner min Underskrift herpaa tillige tjener som Kvittering. Særskilt Kvittering er udstedt.

8.

Da Parcellen ikke er særskilt vurderet til Ejendomsskyld ansættes paa Tro og Love dens Værdi til at være lig med Købesummen. Hegnspligten ansættes til 100 Kr., saaledes at Stempl beregnes med 2 % af 3750 Kr. til Takst 75 Kr.

" "

Og da nu Køberen saaledes har opfyldt Købevilkaarene og lovet at overholde dette Skødes Bestemmelser saa skal den fornommeldte Parcel herefter tilhøre Espergærde Snekkersten og Omegns Brugsforening under Hjemmelsansvar for mig efter Loven.

Køberen har allerede bebygget Parcellen og attesteres at Byggevilkaarene herved er overholdte.

" "

Foranstaaende Skøde modtages af undertegnede Bestyrelse for Brugsforeningen.

København den 7'Februar 1913.

Juncker Jensen.

Til Vitterlighed om Hr. Juncker Jensens Underskrift.
Axel Thorbal. Ulæseligt Navn.

I Rekognition til Statskassen er betalt 0 Kr. 00 Øre

Mod nærværende Skødes Tinglæsning vides fra Amtstuens Side iøvrigt intet at erindre - Lov 6/4 1906 § 1. Vurdering til Ejendomsskyld kendes ikke. Noteret i Hovedbog No. 8 Fol. 1255/ 19 #189.

Frederiksborg Amtstue den 11'Februar 1913.
Bencke.
Fm.

Læst den 12' Februar 1913. dr.

Stempel

Skadesløsbrev.

Til Sikkerhed for at D'Hrr. Grosserer Ejnar Hansen, Hornbæk, Murermester Carl Poulsen, Hornbæk og Fotograf Johs. Andreasen af Hornbæk samt Cigarfabrikant S. Nielsen af Fredensborg have kautioneret for undertegnede Murer Hans Peter Nielsen af Hornbæk for et Laan paa 2500 Kr. meddeler jeg dem herved 2'Prioritets Panteret næstefter 3000 Kroner a 4½ % Rente til Frederiksborg Amts Spare og Laanekasse i den mig tilhørende Ejendom Matr. No. 4p af Hornbæk By, Hornbæk - Hellebæk Sogn, af Hartkorn 1 Alb. med Bygninger, disses Tilbehør, Assurancesum samt Leje og anden Interesse.

L.146.

Panteretten omfatter skadesløs Betaling af Kapitalen 2500 Kr. med Renter og er oprykkende.

Hornbæk den 11' Februar 1913.
H.P.Nielsen.

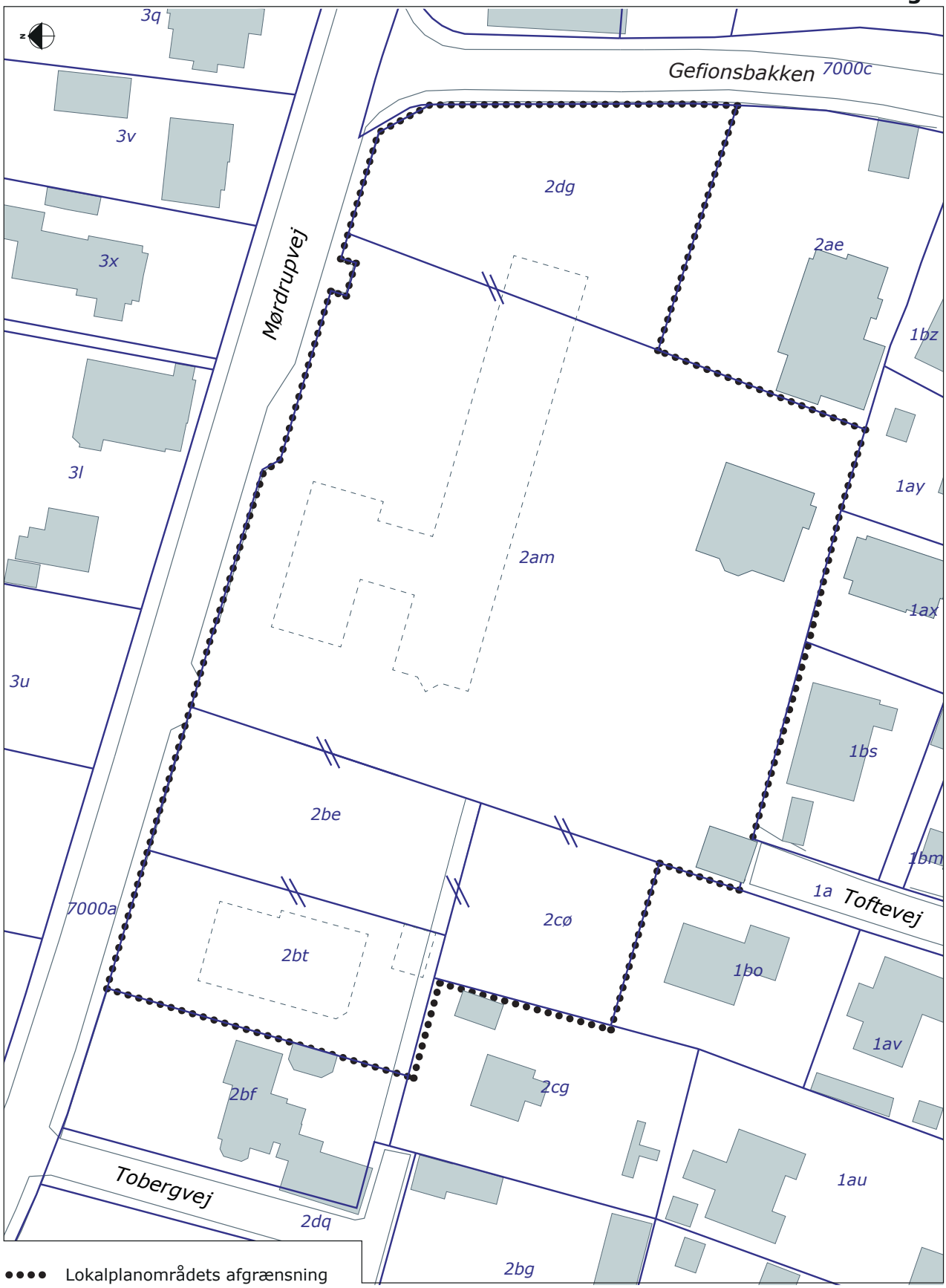
Til Vitterlighed.
T. Bræstrup. Otto Larsen.

Læst den 12te Februar 1913. dr.

Bilag M

Lokalplan 3.33’s kortbilag 1

Kortbilag 1



Lokalplanområdets afgrænsning
Matrikelskel
2be Matrikel nr.
Matrikelskel der må nedlægges

0 10m 20m 30m

Mål 1:750

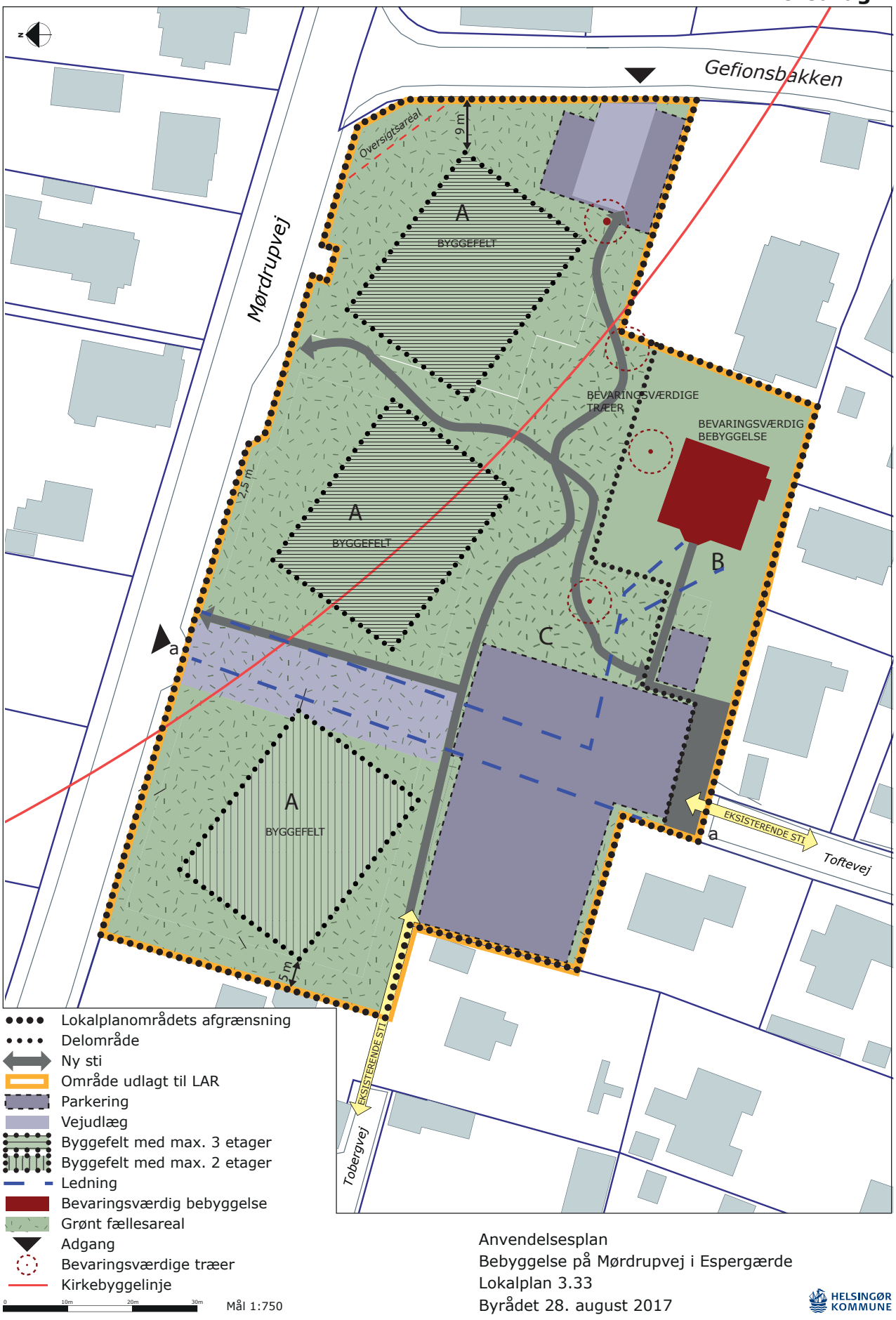
Matrikelkort
Bebyggelse på Mørdrupvej i Espergærde
Lokalplan 3.33
Byrådet 28. august 2017

HELSINGØR KOMMUNE

Bilag N

Lokalplan 3.33’s kortbilag 2

Kortbilag 2



Anvendelsesplan
Bebyggelse på Mørdrupvej i Espergærde
Lokalplan 3.33
Byrådet 28. august 2017

HELSINGØR KOMMUNE

Bilag O

Lokalplan 3.33’s kortbilag 3

Kortbilag 3

Illustrationsplan
Bebyggelse på Mørdrupvej i Espergærde
Lokalplan 3.33
Byrådet 28. august 2017

0 10m 20m 30m

Mål 1:750

HELSINGØR KOMMUNE