

Da det er en selvfølge, at den eksproprierende myndighed (kommunalbestyrelsen) må foranledige de nødvendige matrikulære ændringer foretaget — som det også er praksis ved ekspropriationer med hjemmel i anden lovgivning — er det anset for overflødigt at medtage en bestemmelse herom i lovteksten.

Til kapitel 5 (§ 38).

Bestemmelsen opretholder i princippet det indseende med private byggeservitutter, som ved byggelovens § 4 og den københavnske byggelovs § 4 er tillagt kommunalbestyrelsen. De gældende bestemmelser har som almindeligt formål at sikre det offentlige indseende med indholdet og håndhævelsen af de byplanmæssige og bebyggelsesregulerende bestemmelser, som indeholdes i servitutter, også når disse har retlig karakter af private servitutter.

Det er på denne baggrund naturligt — som et led i planlovsreformen — at lade byggeservitutbegrebet i byggelovene afløse af et servitutbegreb, der defineres som det mulige indhold af en lokalplan, dvs. servitutbestemmelser om forhold, der kan reguleres ved bestemmelser i en lokalplan, jfr. lovforslagets § 13, og at placere bestemmelserne herom i den nye lov om kommuneplanlægning. Bestemmelserne i byggelovens § 4 og den københavnske byggelovs § 4 forudsættes således ophævet. Denne revision indebærer tillige en forenkling i forhold til de hidtil gældende regler.

Til den foreslåede bestemmelse bemærkes i øvrigt:

Ved *stk. 1* indføres et forbud mod, at kommunalbestyrelsen i privatrettens former pålægger fast ejendom i kommunens eje servitutter af det nævnte indhold. For så vidt angår kommunalt ejet jord skal reguleringen af disse forhold i fremtiden alene ske ved lokalplaner.

Baggrunden for det foreslåede *stk. 1* er, at mange kommuner i forbindelse med jordkøb og -salg har fulgt den praksis alene at regulere ejendommenes fremtidige anvendelse m. v. ved privatretlige servitutpålæg. I takt med kommunernes stadigt mere aktive rolle i jordpolitikken har denne praksis fået et stigende omfang.

Anvendelsen af servitutter som planlægningsinstrument kan imidlertid kritiseres, navnlig ud fra to synspunkter. For det første foretages servitutpålæg ubundet af planlægningslovgivningens procedureforskrifter, herunder navnlig offentlighedsbestemmelserne. For det andet er det i praksis uhyre vanskeligt at ændre eller ophæve én gang fastsatte private servitutter, hvilket bevirker, at mange servitutter med tiden kan komme til at stå som en hin-

dring for en rimelig udvikling i åbenbar strid med det fleksibilitetskrav, man altid har stillet til planlægningen.

Det må endvidere anses for at være uheldigt og i modstrid med den forenklingssåtsætning, der ligger til grund for lovforslaget, hvis kommunerne efter indførelsen af den nye lokalplantype også skal kunne fastsætte tilsvarende bestemmelser i en anden form. Hertil kommer, at mange forhold, som hidtil kun har kunnet reguleres i en servitut, og som således reelt har kunnet motivere anvendelsen af dette supplement til de bebyggelsesregulerende forskrifter, nu kan reguleres i en lokalplan, jfr. lovforslagets § 13 og bemærkningerne hertil.

På den anden side vil der fortsat være et behov for anvendelse af servitutbestemmelser vedrørende forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan, f. eks. servitutpålæg om byggepligt og tilbagefaldsret, og bestemmelsen opretholder da også kommunernes adgang til at stifte sådanne servitutter over ejendomme i kommunens eje.

Forbudet i *stk. 1* vedrører som anført alene servitutter, der stiftes af kommunalbestyrelsen efter privatretlige regler. Servitutter, der fremtræder som udstedt af kommunalbestyrelsen i henhold til en særlig lovhjemmel, vil derimod ikke være omfattet af forbudet, jfr. bestemmelsen i *stk. 4*.

Forslagets *stk. 2* svarer i princippet til byggelovens § 4, *stk. 2*, og den københavnske byggelovs § 4, *stk. 2*. De ovennævnte kritikpunkter overfor anvendelsen af privatretlige servitutter i planlægningen har for så vidt samme vægt, når det drejer sig om fast ejendom, der ikke er i kommunens eje. Da andre grundejere imidlertid ikke har og ikke bør have krav på, at der gennemføres lokalplaner for deres ejendomme, opretholder bestemmelsen samtykkekravet som betingelse for gyldigheden af nye servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan. Kommunalbestyrelsens indsigt med den privatretlige regulering af byplanmæssige forhold sikres ved kravet om forudgående samtykke, der indebærer, at samtykket skal foreligge, før servitutten kan få gyldighed også mellem de oprindelige aftaleparter. Bestemmelsen forudsætter således en kontrol fra tinglysningsdommerens side.

Efter de gældende bestemmelser kræves kommunalbestyrelsens samtykke ikke blot til stiftelse af nye servitutter, men udtrykkeligt også til ophævelse eller forandring af bestående servitutter. *Stk. 2* nævner kun pålæg af servitutbestemmelser, men vil dermed også omfatte ændringer i bestående servitutter i det omfang, hvori ændringen er ensbetydende med pålæg af en ny servitutbestemmelse.