

strument 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 hindring 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 forenklingssåetning, 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 § 18 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 det bør være muligt for kommunerne at stifte sådanne servitutter over ejendomme i kommunens eje.

Det oprindeligt foreslåede § 38, stk. 2, svarede i princippet til byggeovens § 4, stk. 2, og den københavnske byggeovns § 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, foreslog bestemmelsen en opretholdelse af kravet om kommunalbestyrelsens samtykke som betingelse for gyldigheden af nye servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan.

Under drøftelserne af det oprindelige lovforslag har Kommunernes Landsforening og en del af kommunernes studiekredse henstillet, at private grundejere og kommunen som grundejer stilles ens med hensyn til adgangen til servitutpålæg, eller at der i hvert fald gøres visse begrænsninger i det oprindeligt foreslåede absolutte forbud mod, at kommunen pålægger en ejendom i kommunens eje servitutbestemmelser som omhandlet. Blandt forskellige forslag til sådanne begrænsninger var, at forbudet mod kommunalt servitutpålæg kun burde gælde i tilfælde, hvor kommunen ikke havde pligt til at tilvejebringe en lokalplan.

For så vidt angår det oprindelige lovforslags § 38, stk. 2, har såvel Industrirådet som nogle af kommuneforeningernes studiekredse foreslået, at adgangen for private til at pålægge en ejendom servitutter helt skal bortfalde, eller at der i hvert fald indføres en offentlighedsprocedure omkring sådanne servitutpålæg svarende til lovforslagets offentlighedsregler vedrørende lokalplaner.

Endvidere er der fra bl. a. nogle af de faglige foreninger fremsat forslag om, at der indføres en ordning, hvorved ældre byggeservitutter kan ophæves. Ingeniørforeningerne har således foreslået, at der — i øvrigt svarende til svensk lovgivning — sker bortfald af samtlige servitutter, der er tinglyst før en bestemt dato, medmindre de begæres opretholdt inden en vis frist. Mange forældede servitutter ville herved bortfalde.

I nærværende lovforslags § 36 er der i overensstemmelse med den fremsatte kritik foreslået en reelt ensartet behandling af stiftelse af servitutter på kommunalt ejede ejendomme og andre ejendomme og dermed samtidig foretaget den efterlyste begrænsning af forbudet mod kommunalt pålagte servitutter.

Stk. 1, 1. pkt., svarer helt til det oprindelige lovforslags § 38, stk. 2, men vil i modsætning til sidstnævnte bestemmelse også omfatte ejendomme i kommunens eje. Den fælles regel vil herefter være, at servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, kun kan stiftes med kommunalbestyrelsens samtykke. Kommunalbestyrelsens indseende med den privatretlige regulering af byplanmæssige forhold sikres ved det udtrykkelige krav om forudgående samtykke, der indebærer, at samtykket skal foreligge, før servituten kan få gyldighed også mellem de oprindelige aftaleparter. Bestemmelsen forudsætter således en i hvert fald formel kontrol fra tinglysningsdommens side, jfr. også det foreslåede stk. 2.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås som en ny bestemmelse i forhold til det oprindelige lovforslag, at kommunalbestyrelsen ikke kan meddele samtykke i tilfælde, hvor der foreligger lokalplanpligt. Også denne bestemmelse vil gælde for ejendomme i kommunens eje og fører til, at en kommunalbestyrelse som ejer af en ejendom i kommunen ikke i privatrettens former gyldigt kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, når der i det pågældende tilfælde efter § 16, stk. 2 eller stk. 3, er pligt for kommunen til at tilvejebringe en lokalplan. En sådan begrænsning i de fremtidige muligheder for servitutpålæg forekommer naturlig for at undgå det åbenbart uheldige, at reguleringer