

## U.1997.756/2H

## H.D. 19. marts 1997 i sagerne II 289/1995, II 501/1995, II 171/1996

Vivian Rose Kuula

og

Jane Christensen (adv. Birgitte Refn Wenzel, Kbh., e.o.)

mod

1) Helle Lundgren

og

Henrik Steen Madsen (adv. Klaus Jensen, Kbh.)

og

2) Gentofte Kommune (adv. Ulrik Lett, Kbh.).

Miljøret 1.1 Miljøret 4.1

**Servitut om bl.a. forbud mod bebyggelse ikke bortfaldet som uforenelig med byplan eller som følge af interessebortfald eller passivitet.**

Ved salg i 1887 af to ubebyggede grunde beliggende i Skovshoved øst for Strandvejen mellem denne og den senere anlagte Kystvej blev grundene til fordel for en ejendom beliggende vest for Strandvejen pålagt en servitut om bl.a. forbud mod bebyggelse, beplantning eller andet, som kunne forringe udsigten fra den herskende ejendom, og ret for dennes ejere og beboere til fri passage. De to grunde blev senere sammenlagt til én ejendom. I 1941 vedtoges en byplan for Skovshoved □ byplan 6 □ om opførelse af et omfattende rækkehuskompleks, men denne plan blev opgivet og ophævet ved vedtagelsen af en ny byplan □ byplan 21 □ i 1976. Ifølge denne byplan, der omfattede såvel den herskende som den tjenende ejendom, og hvis formål var at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i Skovshoved, måtte området kun anvendes til boligformål, og ny bebyggelse skulle opføres inden for angivne byggefeltter, hvoraf ét var placeret på den

**757**

tjenende ejendom. Efter at denne var blevet solgt i 1992 med henblik på bebyggelse, påstod ejerne af den herskende ejendom køberne dømt til at anerkende, at servitutten af 1887 fortsat var gældende. Gentofte Kommune, der var indtrådt som hovedintervenient, påstod ejerne af den herskende ejendom dømt til at anerkende, at servitutten var bortfaldet. Der kunne under de foreliggende omstændigheder ikke lægges vægt på byplan 6. Byplan 21 foreskrev ikke byggepligt, og servitutens forbud mod bebyggelse af den tjenende ejendom kunne ikke antages at hindre virkeliggørelsen af planens hovedformål. Da der herefter ikke var grundlag for at fastslå, at servitutens forbud mod bebyggelse m.m. var uforenelig med byplan 21, kunne disse servitutbestemmelser ikke anses for bortfaldet i medfør af byplanlovens § 10, stk. 2 (afløst af kommuneplanlovens § 31 og nu af planlovens § 18).[1] Færdselsretten kunne allerede som følge af sin karakter af rådighedsservitut ikke anses for bortfaldet ved vedtagelsen af byplanen. Ingen af de nævnte servitutbestemmelser var bortfaldet som følge af interessebortfald eller passivitet.[2]

**Østre Landsrets deldom 28. juni 1995 (6. afd.)**

(Lodberg, Risbjørn og Ulrichsen (kst.)).

**Påstande:**

Under denne sag, der i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1, nr. 1, er henvist fra retten i Gentofte, har sagsøgerne, Vivian Rose Kuula og Jane Christensen, påstået de sagsøgte, Helle Lundgren og Henrik Steen Madsen, dømt til at anerkende, at en servitut om forbud mod bebyggelse

m.v., tinglyst i 1887 på de sagsøgte tilhørende parceller matr.nr. 55 b og 4 d Skovshoved, er gældende og skal overholdes.

De sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse under henvisning til, at servitutten må anses for bortfaldet.

Gentofte Kommune, der i medfør af retsplejelovens § 251, stk. 1, nr. 3, er indtrådt i sagen som hovedintervenient, har principalt påstået sagsøgerne tilpligtet at anerkende, at servitutten fra 1887 er bortfaldet, subsidiært at servitutens pkt. 1a, b, 2. led, og c er bortfaldet.

Sagsøgerne har nedlagt påstand om frifindelse over for hovedintervenientens påstande.

Sagens parter har nedlagt en række subsidiære erstatningskrav. Under sagens forberedelse er det i medfør af retsplejelovens § 253 bestemt, at spørgsmålet om servitutens bortfald forhandles og afgøres særskilt.

Sagens omstændigheder:

Den på matr.nr. 55 b Skovshoved den 14. september 1887 og på matr.nr. 4 b Skovshoved (efter udstykning matr.nr. 4 d) den 28. september 1887 tinglyste servitut er sålydende:

»1.

a) Den afhændede Parcel skulle altid benyttes som Steilepladser og maa aldrig bebygges eller beplantes, ligesom der aldrig maa henlægges Gjenstande paa samme der have en større Højde end 3 Al. fra Jordoverfalden eller overhovedet foretages Noget der kan skade Udsigten fra Matr.Nr. 13 a.

b) Ejerne og Beboerne af Matr.Nr. 13 a skulle stedse have fri Passage over de afhændede Parceller og Ret til at lade det Grus, der maatte blive gravet fra Forstranden, kjøre over Parcellerne til Matr.Nr. 13 a.

c) Ejerne af Matr.nr. 55 b maa stedse finde sig i den af det forenede Dampskibsselskab erhvervede Ret til Broanlæg. Nærværende § bliver at thinglæse som servitutstiftende.«

De omhandlede parceller er ikke bebyggede og er beliggende i Skovshoved by mellem Strandvejen og Kystvejen. Parcellen grænser mod vest op til Strandvejen og mod øst til et ubebygget areal tilhørende hovedintervenienten og pålagt samme servitut. Området havde inden opdæmning og etablering af Kystvejen i 1938 direkte adgang til Øresund.

Sagsøgerne bebor den ifølge servitutten herskende ejendom, matr.nr. 13 a Skovshoved, der er beliggende på den vestlige side af Strandvejen (nr. 265) lige over for de sagsøgte parceller. Ejendommen er nabo til Skovshoved Hotel, hvorfra der ad Søstien er en offentlig adgangsvej til Kystvej en.

I 1941 blev byplan 6 blandt andet for arealer beliggende ved Kystvejen og Strandvejen, herunder

**758**

matr.nr. 55 b og 4 d vedtaget. Ifølge planen skulle ny bebyggelse opføres som rækkehuse. Bebyggelsen, der blev omtalt som Meanderplanen, blev siden opgivet efter offentlig kritik.

Den 21. juli 1976 godkendte Planstyrelsen Gentofte Kommunes byplan 21 □ »Partiel byplanvedtægt for et område i Gentofte kommune beliggende langs Strandvejen ud for Skovshoved havn.«

I byplanvedtægten hedder det blandt andet:

»Byplanvedtægtens formål.

Med dét formål at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved, har Gentofte kommunalbestyrelse i medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63, af 20. februar 1970) vedtaget følgende byplanvedtægt for de under § 1 nævnte ejendomme.

§ 1 Byplanvedtægtens område.

Området begrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende ejendomme:

...

Matr.nr. af Skovshoved by, Ordrup sogn:

... 4b, ... 13a, ... 55b

samt alle parceller, der efter den 15. juni 1976 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

...  
 § 2: Områdets anvendelse  
 stk. 1: Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres lav bebyggelse.

...  
 § 3 VEJ- OG STIFORHOLD  
 Der udlægges areal til de på kortbilaget i princippet angivne stier og veje.

...  
 § 4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING  
 stk. 1. Bebyggelsen skal opføres i een etage med eventuel udnyttet tagetage.

...  
 stk. 3. Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget med signatur 2 angivne byggefelter.

...  
 § 12 OPHÆVELSE AF ÆLDRE BYPLANVEDTÆGT  
 Den under 26. marts 1941 af indenrigsministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 6 for arealer i Gentofte kommune beliggende ved Kystvejen og Strandvejen m.fl. veje på strækningen fra Charlottenlund til Bellevue ophæves for de af nærværende byplanvedtægt omfattede ejendommens vedkommende.

...«  
 Gentofte Kommune har i byplandokumentet indsat en række kommentarer til de enkelte bestemmelser, således:

»ad § 4, stk. 3.  
 Ved opførelse af bygninger på ubebyggede grunde søges bebyggelsen fastlagt hensigtsmæssigt ved hjælp af byggefelter.

Et byggefelt er den del af grundarealet, indenfor hvilket man kan placere sit hus.

Det er hensigten hermed at sikre, at ny bebyggelse indordner sig kvarterets beherskede proportioner og virkemidler.

En ikke velovervejede placering eller dimensionering af bebyggelsen vil kunne øve vold imod det samlede miljø.

...«  
 Det fremgår af kortbilag til byplanen, hvor de i planens § 4, stk. 3, nævnte byggefelter til ny bebyggelse er placeret. Der er således angivet et byggefelt i skellet mellem matr.nr. 55 b og 4 d og tre byggefelter på naboarealet mod øst ejet af hovedintervenienten. Der er ingen byggefelter på det ubebyggede areal beliggende over for Skovshoved Hotel.

Byplanen blev den 9. august 1976 tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Med overtagelse den 1. juli 1992 erhvervede de sagsøgte matr.nr. 55 b og 4 d af de adciterede Peter Blomgren, Ulla S. Sørensen, N. Matthiesen og Lone Riemann. Den kontante købesum var 550.000 kr.

Gentofte Kommunes bygningsudvalg besluttede den 14. maj 1992 at godkende de sagsøgte projekt af 8. maj 1992 om opførelse af et enfamilieshus på matr.nr. 55 b og 4 d.

Ved skrivelse af 17. februar 1993 meddelte kommunen imidlertid, at behandlingen af byggesagen var stillet i bero, indtil den af sagsøgerne anlagte servitutsag var afgjort.

#### Forklaringer:

Under domsforhandlingen er der afgivet forklaring af sagsøgerne, af de sagsøgte samt af Kirsten Rose, Lars Rose, advokat Peter Faber-Rod, Hilma Nielsen og Bent Bergh.

Sagsøgeren Vivian Rose Kuula har forklaret, at hendes forældre erhvervede huset på Strandvejen i 1957. Hun har siden boet i huset først i stueetagen og nu på 1. sal. Hun overtog ejendommen i 1982. Arealet over for huset mellem Strandvejen og Kystvejen henlå indtil 1960'erne som stejleplads og har siden til dels været anvendt som nyttehaver. Forældrene har ejet én af parcellerne, matr.nr. 6 g, som de i 1975 solgte til kommunen for 60.000 kr. Der er strandudsigt fra huset.

Ejendommens værdi beror i væsentlig grad på udsigten. Hvis de sagsøgte får lov til at bygge, vil udsigten forsvinde. Familien har altid lagt vægt på, at der eksisterede en servitut, der forbød bebyggelse og således sikrede udsigten. De har også benyttet retten ifølge servituten til at færdes over matr.nr. 55 b og 4 d. Hun har således jævnligt benyttet en natursti, der gik over parcellerne i nord-syd-gående retning ned mod Søstien. Det var bedre at gå på jord end asfalt og mere anonymt i bade-tøj. Naturstien blev blokeret for et par år siden formentlig af de sagsøgte.

#### 759

Sagsøgeren Jane Christensen har forklaret, at hun og hendes mand købte ejendommens stueetage i november 1990. De var bekendt med servituten og købte på grund af den gode udsigt. Hvis der bliver bygget på grunden overfor, har de ingen udsigt. Hun har ofte gået ad stien på matr.nr. 55 b og 4 d, når hun skulle lufte sine hunde. Hendes børn har også leget dér.

*De sagsøgte* Henrik Steen Nielsen og Helle Lundgreen har forklaret, at de inden købet af matr.nr. 55 b og 4 d drøftede spørgsmålet om servituten med ejendomsmægler Købke, der oplyste, at servituten var bortfaldet i henhold til byplanen. Sidst i 1992 konstaterede de, at der var problemer med at få lov til at bygge på grund af servituten. De havde på det tidspunkt fået udfærdiget en detailplan over huset, og en entreprisekontrakt lå klar. De har ikke lagt mærke til nogen sti på grunden. En landmåler afsatte skelpæle, hvorefter de satte et trådhegn op i skellet.

Kirsten Rose, der er moder til Vivian Rose Kuula, har forklaret, at hun har boet i huset på Strandvejen fra 1957 til 1988. De første mange år lå arealet overfor brak. Der har altid været en fin udsigt fra ejendommen. Der blev sørget for, at grundenes bevoksning ikke forringede udsigten. Hun har som vinterbader ofte benyttet stien på matr.nr. 55 b og 4 d for at komme til vandet. Det var en græssti. Hun har altid hørt, at der ikke måtte bygges på arealet. Hun solgte en af parcellerne, matr.nr. 6 g, til kommunen i 1970'erne.

Lars Rose, der er Vivian Rose Kuulas broder, har forklaret, at han kun afbrudt af en periode fra 1981-88 har boet i huset på Strandvejen siden 1957. Han har brugt de frie arealer på den anden side blandt andet til at fotografere planter. Stien fremstod som græs, der var trådt ned.

Advokat Faber-Rod har forklaret, at han i en årrække har været formand for Skovshoved bys grundejerforening. Parcellerne, herunder matr.nr. 55 b og 4 d er gamle stejlerækker, der nu bruges som nyttehaver. Det er et af de få grønne områder i byen. Han har set en nedtrampet sti over matr.nr. 4 d, der forløb i nordlig retning, og som gennem et stisystem havde forbindelse til den asfalterede Søsti, der fører til stranden. 1 januar 1993 konstaterede han, at stien over 4 d var blevet spærret.

Hilma Nielsen har forklaret, at hun i 50 år har boet mellem Strandvejen og Kystvejen syd for det ubebyggede område. Efter krigen blev en del af jorden dyrket. Der har altid været en sti over matr.nr. 4 d. Hun husker, at stien blev revet. Hun har jævnlig set, at beboere fra sagsøgerens hus har benyttet stien. Stien er nu inddraget.

Bent Bergh har forklaret, at han siden 1980 har boet i naboejendommen til de sagsøgte grund. Stien over 4 d var i skellet ind til en af nyttehaverne mod øst. Sagsøgte fik en landmåler til at stikke grunden af, og det viste sig, at stien faktisk løb 1½ meter inde på sagsøgte grund. Henrik Steen Madsen satte et hegn op, hvorefter stien ikke længere kunne benyttes. Før stien blev spærret, har mange brugt den. Der er flere af den slags stier i Skovshoved. Det er en del af charmen ved at bo i Skovshoved, at man kan føle sig på landet.

#### Procedure:

*Sagsøgerne* har gjort gældende, at hverken byplanlovens § 10, stk. 2, kommuneplanlovens § 31 eller den nugældende planlovs § 18, kan medføre, at servituten skal bortfalde efter vedtagelsen af byplan 6 eller

byplan 21. Servitutten er en rådighedsservitut, idet sagsøgerne har ret til at færdes over matr.nr. 55 b og 4 d. Det er efter bevisførelsen godtgjort, at sagsøgerne faktisk har udnyttet færdselsretten, og da en rådighedsservitut ikke kan bortfalde som følge af uforenelighed med byplaner, må servitutten som helhed bestå.

Sagsøgerne har i anden række anført, at servitutten endvidere er en tilstandsservitut, idet sagsøgerne har ret til at kræve, at der ikke bebygges på arealet, og at udsigten ikke forringes. Der foreligger ikke indholdsuforenelighed mellem tilstandsservitutten og byplanerne, men alene for så vidt angår byplan 6 formålsuforenelighed, hvilket ikke er tilstrækkeligt til at statuere bortfald. Byplan 6 blev aldrig gennemført, og blev direkte ophævet ved byplan 21. Den kan derfor ikke nu medføre bortfald af servitutten. Byplan 21 er en bevaringsvedtægt, og der foreligger således end ikke formålsuforenelighed mellem denne byplan og servitutten. Selv om der ifølge byplan 21 er et byggefelt på grunden, er der ingen pligt til at bygge, og der foreligger derfor ikke den til bortfald af servitutten fornødne klare indholdsuforenelighed.

Sagsøgerne har yderligere gjort gældende, at der ikke er nogen planlægningsmæssig begrundelse for at placere et byggefelt på de i sagen omhandlede matrikler, og at den servituthjemlede udsigt ikke bør tilsidesættes af hensyn til en enkelt grundejer eller på grund af kommunale økonomiske interesser.

Sagsøgerne har endelig anført, at servitutten er pålagt sagsøgtes parceller i forbindelse med en gaveoverdragelse til den oprindelige erhverver af parcellerne, hvilket må tillægges særlig betydning. Dertil kommer, at et bortfald af servitutten som følge af byplanen under alle omstændigheder er en så byrdefuld regulering, at den må have klar og utvetydig lovhjemmel, og ingen af bestemmelserne i de nævnte love har den til bortfald af servitutten fornødne klarhed.

De sagsøgte har til støtte for deres frifindelsespåstand principalt gjort gældende, at servitutten som helhed er ophørt som følge af interessebortfald og forpligtende passivitet fra sagsøgernes side. Efter at servitutten blev tinglyst i september 1887, har hele området, der søges reguleret, ændret sig markant blandt andet ved opdæmningen og etablering af Kystvejen i 1938. Servitutten er ikke søgt overholdt, idet sagsøgerne har tålt disse betydelige krænkelser.

## 760

Særligt vedrørende passeret har de sagsøgte henvist til, at der ikke længere er direkte adgang til forstranden, og at sagsøgerne uden problemer kan anvende Søstien til vandet. Med hensyn til forbudet mod bebyggelse har sagsøgerne udvist passivitet ved ikke at have protesteret, da byplanerne blev vedtaget. Hvad udsigtsretten angår, må der foretages en afvejning af parternes interesser. Sagsøgernes ejendoms beliggenhed er som følge af etableringen af Kystvejen m.v. blevet forskubbet væsentligt i forhold til tidligere, og hele kvarteret har skiftet karakter. Heroverfor står de sagsøgtes betydelige økonomiske interesse i at kunne bebygge grunden.

De sagsøgte har i anden række gjort gældende, at der foreligger uforenelighed mellem servitutten og byplanerne, og at byplanlovens § 10, stk. 2, senere kommuneplanlovens § 31 og senest til planlovens § 18, giver hjemmel til, at ældre privatretlige servitutter kan bortfalde i tilfælde af uforenelighed. Planerne har retsvirkning fra tidspunktet for deres offentliggørelse. En én gang bortfaldet servitut vågner ikke op igen. Indholdsuforeneligheden med byplan 21 fremgår af, at området kun må anvendes til boligformål og især af, at der på kortbilaget til byplanvedtægten på matr.nr. 55 b og 4 d er indtegnet et byggefelt. Byplanen hjemler en ret til at opføre et hus på byggefeltet, og det er således udelukket samtidig at opfylde servitutten, der derfor må bortfalde.

Hovedintervenienten har tilsluttet sig de sagsøgtes procedure og blandt andet anført, at ved offentliggørelsen af byplan 21 var byplanloven gældende. Kommuneplanloven trådte først i kraft 1. februar 1977. Byplanlovens § 10, stk. 2, er i denne sag retsgrundlaget for at

lade servitutten bortfalde. Byplan 21 er planlægningsmæssigt begrundet, den vedrører et snævert geografisk område, og kommunalbestyrelsen har ikke varetaget usaglige interesser. Servitutten er utidssvarende, og det vil vanskeliggøre moderne planlægning, såfremt offentlige bestemmelser ikke har forrang.

### Landsretten skal udtale:

Byplan 6 af 1941, der udlagde en stor strækning langs Strandvejen i Skovshoved og herunder matr.nr. 55 b og 4 d som rækkehusbebyggelse, blev efter offentlig kritik af Meanderplanen opgivet og blev ophævet for så vidt angår blandt andre disse matrikelnumre ved Byplan 21 af 1976. Det findes ikke fornødent at tage stilling til, om de to servitutter måtte være bortfaldet ved Byplan 6's vedtagelse, idet der efter Byplan 21's vedtagelse ikke bør tillægges Byplan 6 retsvirkning i den foreliggende tvist.

Byplan 21 blev godkendt i 1976 i medfør af byplanloven □ altså før kommuneplanloven trådte i kraft den 1. februar 1977. Det følger af byplanlovens § 10, stk. 2, at i hvert fald den i servitutternes pkt. 1, a, omhandlede tilstandsservitut, der forbyder bebyggelse m.v., ved byplanens ikrafttræden er bortfaldet, medmindre servitutten er forenelig med byplanen. Af planens § 2, stk. 1, fremgår, at området for byplanen kun må anvendes til boligformål og efter § 4, stk. 2, skal ny bebyggelse opføres inden for de på kortbilaget angivne byggefelter. Et sådant byggefelt er angivet på de 2 matrikelnumre.

Herefter og da servitutternes pkt. 1, a, er til hinder for, at de sagsøgte kan udøve deres ret til at bygge på det omhandlede byggefelt, må denne del af servitutten anses bortfaldet som uforenelig med byplanbestemmelsen.

Hvad angår den i pkt. 1, b, omhandlede ret til »fri passage over de afhændede parceller« bemærkes, at sagsøgerne efter det oplyste på anden måde uden væsentlig ulempe har mulighed for at få adgang til stranden. Sagsøgernes interesse for opretholdelse af denne del af servitutternes findes □ uanset servitutternes karakter af rådighedsservitut □ herefter at burde vige for de sagsøgtes ret til uhindret udnyttelse af deres ejendom inden for byplanens rammer. Det kan i forbindelse hermed ikke tillægges betydning, at sagsøgerne i lighed med andre beboere i området jævnlige uantastet har færdes på eller taget ophold på arealet.

Pkt. 1, litra c, må antages at være bortfaldet allerede ved de for længst etablerede anderledes fysiske forhold i området, der reelt umuliggør et broanlæg som beskrevet.

Som følge af det anførte tages de sagsøgtes frifindelsespåstand og Gentofte Kommunes principale påstand til følge.

□ □ □

Sagsøgerne skal in solidum i sagsomkostninger til de sagsøgte betale 37.500 kr.

Sagens omkostninger i forhold til hovedintervenienten, Gentofte Kommune, ophæves.

### Højesterets dom.

Den indankede deldom er afsagt af Østre Landsret.

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Kiil, Hornslet, Marie-Louise Andreasen, Poul Sørensen, Blok, Asbjørn Jensen og Børge Dahl.

Appellanterne, Vivian Rose Kuula og Jane Christensen, har over for de indstævnte 1, Helle Lundgren og Henrik Steen Madsen, nedlagt bl.a. følgende påstande:

*Principalt:* De indstævnte 1 og senere erhververe af ejendommen matr.nr. 55 b Skovshoved og matr.nr. 4 b Skovshoved (senere efter udstykning matr.nr. 4 d) tilpligtes at anerkende, at servitut tinglyst den 14. september 1887 på matr.nr. 55 b Skovshoved og servitut tinglyst den 28. september 1887 på matr.nr. 4 b Skovshoved (efter udstykning matr.nr. 4 d) er gældende og skal overholdes.

*Subsidiært:* De indstævnte 1 og senere erhververe af ejendommen matr.nr. 55 b Skovshoved og matr.nr. 4 b Skovshoved (senere efter udstykning matr.nr. 4 d) tilpligtes at anerkende, at bestemmelserne i punkt 1a om forbud mod bebyggelse, beplantning og forringelse af udsigt og bestemmelserne i punkt 1b, 1. led, om ret til fri

### 761

passage i servitut tinglyst den 14. september 1887 på matr.nr. 55 b Skovshoved og i servitut tinglyst den 28. september 1887 på matr.nr. 4 b Skovshoved (efter udstykning matr.nr. 4 d) er gældende og skal overholdes.

Appellanterne har over for indstævnte 2, Gentofte Kommune, nedlagt bl.a. følgende påstande:

*Principalt:* Frifindelse.

*Subsidiært:* Frifindelse for så vidt angår bestemmelserne i punkt 1a om forbud mod bebyggelse, beplantning og forringelse af udsigt og bestemmelsen i punkt 1b, 1. led, om ret til fri passage.

Såvel de indstævnte 1 som indstævnte 2 har påstået stadfæstelse.

Indstævnte 2 har subsidiært påstået, at appellanterne skal anerkende, at servitut lyst den 14. september 1887 på matr.nr. 55 b Skovshoved og den 28. september 1887 på det daværende matr.nr. 4 b Skovshoved (senere efter udstykning matr.nr. 4 d Skovshoved) er bortfaldet for så vidt angår servitutens punkt 1a, b, 2. led, og c.

I byplan 21, der har overskriften »BEVARINGS- OG BYPLANVEDTÆGT FOR DEN GAMLE BYDEL I SKOVSHOVED«, hedder det i forordet bl.a.:

»Bebyggelsesmulighederne i Skovshoved blev fastlagt ved en partiel byplanvedtægt □ byplan nr. 6 □ i 1941. Efter denne var det meningen, at der i den centrale del af Skovshoved skulle opføres en boligetagebebyggelse efter en plan, der populært kaldtes Meanderplanen.

Bortset fra bebyggelsen »Skovshovedpynten«, som opførtes i 1959 efter en noget ændret plan, blev et byggeri efter planen ikke gennemført, idet det viste sig umuligt at samle et tilstrækkeligt stort antal ejendomme.

En plan om nedrivning af Skovshoved Hotel og opførelse af en ny boligbebyggelse på stedet mødte stærk modstand fra skovsernes side. Man ønskede det særprægede miljø bevaret og anmodede kommunalbestyrelsen om at ændre byplanen.

Dette ønske er søgt imødekommet ved denne bevaringsbyplanvedtægt, der omfatter den centrale del af byplanen fra 1941.«

I byplanens § 5, stk. 2, og i kommentaren hertil hedder det:

»Eksisterende lovlige og hævdundne stier og adgangsrettigheder berøres ikke af nærværende byplanvedtægt. Mindre betydende ændringer af stiforløb vil dog kunne gennemføres, såfremt dette skønnes foreneligt med byplanvedtægtens formål samt under forudsætning af, at de eksisterende adgangsforhold ikke væsentligt forringes.

...

ad § 5, stk. 2.

Ikke blot bygninger kan anses for bevaringsværdige, men også de mange interne stiforbindelser imellem husene udgør ved deres krogede og tilsyneladende tilfældige forløb en væsentlig del af bydelens charme. De besidder en miljøkvalitet, der anses for værende af afgørende betydning for om rådets atmosfære.«

### Højesterets bemærkninger.

Indledningsvis bemærkes, at appellanterne ikke har bestridt, at der er sket bortfald af servituternes bestemmelser i litra a, 1. led, hvorefter parcellerne altid skal benyttes som stejleplads, i litra b, 2. led, om ret til at lade grus, der graves fra forstranden, køre over parcellen, og i litra c om ret til broanlæg.

Det tiltrædes, at der under de foreliggende omstændigheder ikke kan lægges vægt på byplan 6, som blev opgivet og efterfølgende ophævet ved vedtagelsen af byplan 21 i 1976.

Det følger af byplan 21, at det af planen omfattede område kun må benyttes til boligformål, og at ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter, hvorimod planen ikke foreskriver og heller ikke kunne foreskrive nogen byggepligt. Det anføres i byplanen, at dens formål er »at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved«. Servitutens forbud mod bebyggelse af den omhandlede ejendom kan ikke antages at hindre virkeliggørelsen af dette hovedformål med planen. Da der herefter ikke er grundlag for at fastslå, at servitutens litra a er uforenelig med byplan 21, kan denne servitutbestemmelse ikke anses for bortfaldet i medfør af byplanlovens § 10, stk. 2.

Uanset de ændrede forhold efter anlæggelsen af Kystvejen har appellanterne fortsat væsentlig interesse i at bevare udsigten fra deres ejendom over Øresund. Der er allerede som følge heraf ikke grundlag for at anse servitutens litra a for bortfaldet som følge af manglende interesse i fortsat håndhævelse. Der foreligger heller ikke passivitet, som kan begrunde bortfald af denne bestemmelse.

Færdselsretten efter servitutens litra b kan allerede som følge af sin karakter af rådighedsservitut ikke anses for bortfaldet ved vedtagelsen af byplan 21. Efter det foreliggende, herunder det oplyste om den færdsel, der har fundet sted over matr. nr. 4 d, finder Højesteret heller ikke grundlag for at anse færdselsretten for bortfaldet som følge af interessebortfald eller passivitet.

Højesteret tager herefter appellanternes subsidiaire påstande til følge som nedenfor bestemt.

### Thi kendes for ret:

*De indstævnte 1), Helle Lundgren og Henrik Steen Madsen, og indstævnte 2), Gentofte Kommune, skal anerkende, at bestemmelserne i punkt 1a om forbud mod bebyggelse, beplantning og forringelse af udsigt og bestemmelserne i punkt 1b, 1. led, om ret til fri passage, i servitut tinglyst den 14. september 1887 på matr.nr. 55 b Skovshoved og i servitut tinglyst den 28. september 1887 på matr.nr. 4 b Skovshoved (efter udstykning matr.nr. 4 d) er gældende og skal overholdes.*

### 762

*I sagsomkostninger for landsretten skal Helle Lundgreen, Henrik Steen Madsen og Gentofte Kommune en for alle og alle for en betale 75.000 kr. til Vivian Rose Kuula og Jane Christensen.*

*I sagsomkostninger for Højesteret skal Helle Lundgreen, Henrik Steen Madsen og Gentofte Kommune en for alle og alle for en betale 75.000 kr. til Statskassen, subsidiært til Vivian Rose Kuula og Jane Christensen.*

*De idømte sagsomkostningerskal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.*

1. RT 1924/25, A sp. 2939, RT 1937□38, A sp. 3853 f, RT 1938□39, A sp. 3105 f, FT 1974□75 (2. saml.), A sp. 2694, 2782 f, B sp. 659, 665, 675 f, FT 1990□91, A sp. 1779 f, U 1952.520 H, KFE 1978.112, U 1979.643 V, KFE 1984.133, Illum: Servitutter (1943) s. 262 ff, Fr. Vinding Kruse i Juristen 1957 s. 471 ff, Dalgård i Juristen 1961 s. 635 ff, Bendt Andersen: Kommuneplanloven (1976) s. 159 ff, Illum: Dansk Tingsret (3. udg. 1976) s. 622 ff, Rud Nielsen i von Eyben: Dansk Miljøret II (1977) s. 89 ff, Spleth i U 1979 B s. 47 f Lyng Andersen og Ramhøj i Landinspektøren 1980 s. 34 ff, samme i Landinspektøren 1982 s. 98 ff samme i Landinspektøren 1984 s. 52 ff, Lyng Andersen: Servitutter og lokalplaner (1984) s. 97 ff Bendt Andersen i U 1985 B s. 31 f Bendt Andersen og Ole Christiansen: Kommuneplanloven (3. udg. 1989) s. 244 ff, 347 ff samt Boeck: Lov om planlægning (1994) s. 165 f.
2. U 1944.440 H, U 1951.36 H, U 1960.220 V, U 1985.1000 H, Illum: Dansk Tingsret (3. udg. 1976) s. 600 f, 604 ff von Eyben: Dansk Miljøret IV (1978) s. 352 ff samt Evald: Dansk servitutret (1992) s. 57 ff.