

HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 3. november 2016

Sag 264/2015

(2. afdeling)

Tomas Hansen

(advokat Thomas V. Bonnor)

mod

Preben Vibe-Petersen

(advokat Carsten Pedersen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Lyngby den 28. april 2014 og af Østre Landsrets 9. afdeling den 19. juni 2015.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jon Stokholm, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen og Anne Louise Bormann.

Sagen er behandlet på skriftligt grundlag, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Retsgrundlag

Udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, har følgende ordlyd:

”§ 16. Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end
1) 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom,”

Forslaget til udstykningsloven blev fremsat den 4. oktober 1989. Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget og af bemærkningerne til lovforslagets § 16, stk. 1, fremgår bl.a. (Folketingstidende 1989/1990, tillæg A, spalte 365-394):

”1. Indledning

...

Udstykningssystemet er grundlæggende for vedligeholdelsen af ejendomsregistreringen i matriklen. Systemet er et middel til sikring af privatretlige interesser vedrørende fast ejendom, og det er nødvendigt for den offentlige forvaltning, der har brug for ajourførte oplysninger om ejendomsforholdene. Overholdelse af lovgivningens bestemmelser om ejendomsdannelse og arealanvendelse m.v. sikres i vidt omfang i forbindelse med behandlingen af udstykningssager.

...

Udstykningssystemet hviler på bestemmelser om, at der skal ske udstykning, når en del af en ejendom afhændes, pantsættes eller gives i brug for mere end 10 år. Udstykningskravet for arealer, der gives i brug, giver imidlertid anledning både til praktiske og formelle vanskeligheder, og der er i stigende omfang gennem anvendelse af andre ejendomsretlige løsninger blevet etableret varige grundopdelinger, uden at der er sket udstykning. Herved opstår der ofte uheldige forhold og usikkerhed for borgerne og de offentlige myndigheder. Der er således behov dels for en lempelse af kravet og dels for at tilvejebringe en bedre koordinering med anden lovgivning vedrørende ejendomsdannelse og bebyggelse m.v.

...

2. Udstykningslovgivningen

...

Udstykningslovgivningen er et servicesystem, der har til formål

at betrygge private rettigheder gennem fastlæggelse og registrering af ejendommene og deres grænser og herigennem danne grundlag for tinglysning af rettigheder over ejendommene,

at danne grundlag for vurdering og beskatning af fast ejendom,

at kunne levere ajourførte ejendomsoplysninger til private og til offentlige myndigheder, og

at bidrage til at sikre overholdelse af anden lovgivnings bestemmelser om ejendomsdannelse og arealanvendelse.

Den centrale bestemmelse i udstykningsloven er kravet i lovens § 1 om, at der skal ske udstykning, før en del af en ejendom afhændes eller pantsættes særskilt eller gives i brug for et længere tidsrum end 10 år. Det er denne bestemmelse, der i det væsentlige danner grundlag for vedligeholdelsen af matriklens oplysninger.

...

3. Grundlaget for lovrevisionen.

...

På dette grundlag udarbejdedes et lovudkast. Udkastet indeholdt forslag til lempelse af udstykningskravet for udlejede arealer, således at den nuværende 10 års-regel i udstykningslovens § 1, stk. 1, skulle erstattes af en bestemmelse, hvorefter der kun skulle ske udstykning, når en del af en ejendom blev udlejet for mere end 30 år.

...

4. Særligt om udstykningskravet for udlejede arealer

Som nævnt er udstykningslovens § 1 af fundamental betydning for ejendomsregistreringen. Bestemmelsen om udstykning i forbindelse med afhændelse eller pantsætning af en del af en ejendom virker efter sin hensigt.

Når der er tale om bortleje af en del af en ejendom for mere end 10 år, har bestemmelsen i de senere år i mange tilfælde ikke ført til den tilsigtede udstykning af arealerne. I nogle tilfælde er årsagen, at udstykning kan forekomme overdimensioneret, når arealet ikke skal sælges, men blot udlejes for en periode (over 10 år). I andre tilfælde kan årsagen være, at det er vanskeligt at opnå en ønsket udstykningstilladelse. Dette har sammenhæng med, at den areal- og bebyggelsesregulerende lovgivning (navnlig byggeloven og kommuneplanloven) ikke er til hinder for, at der på een ejendom opføres flere bygninger. Efter udstykningslovens § 1 skal der foretages udstykning, hvis ejeren/brugeren af hver bygning får en langvarig og eksklusiv rådighed over en del af ejendommens ubebyggede areal (f.eks. haver til parcelhuse eller parkerings- og oplagsarealer til erhvervsbygninger). Udstykningsadgangen reguleres imidlertid i vidt omfang gennem bestemmelser i den areal- og bebyggelsesregulerende lovgivning, og i mange tilfælde gives der ikke tilladelse til udstykning, selv om udstykningsansøgningen er i overensstemmelse med de fysiske forhold, der allerede lovligt er etableret på stedet.

De opståede vanskeligheder foreslås - ligesom i det tidligere lovudkast - løst dels ved en lempelse af udstykningskravet for udlejede arealer, så kravet kun indtræder, når et areal udlejes for mere end 30 år, jf. bemærkningerne til forslaget kap. 3,

...

Til § 16

...

Ad stk. 1

...

Bestemmelsen har imidlertid givet anledning til vanskeligheder og konflikter. Der har således været uklarhed om, hvorvidt 10 års-reglen skal forstås således, at udstykningskravet indtræder, når et brugsforhold, der har varet i 10 år, fortsætter, eller om det skal forstås således, at pligten til udstykning kun indtræder i de tilfælde, hvor brugsaftalen binder parterne for mere end 10 år.

...

Det foreslås derfor i *nr. 1*, at kravet om udstykning lempes, så det først skal indtræde, når et areal, der er en del af en samlet fast ejendom, gives i brug for et længere tidsrum end 30 år. Såfremt brugsret over arealet ønskes stiftet for et længere tidsrum end 30 år, må arealet udstykkes.

Hensynet til at modvirke omgåelser af udstykningskravet ved afhændelse kan varetages, selv om åremålet er væsentlig længere end de 10 år efter den gældende lovs § 1, stk. 1, og et brugsforhold, der ikke er bindende for udlejerens i mere end 30 år, kan ikke i sine praktiske virkninger sidestilles med en afhændelse af arealet. Ved at fastsætte åremålet til 30 år imødekommes samtidig det praktiske behov for sikring af lejeret som grundlag for belåning af bygninger på lejet grund.

...

Perioden 30 år forudsættes at skulle regnes fra det tidspunkt, hvor brugeren ifølge aftalen har haft ret til at tiltræde lejemålet eller - hvis lejeaftalen ikke fastsætter en dato for lejemålets tiltræden - fra aftalens dato, jf. også lovforslagets § 21, stk. 2.

Den foreslåede 30 års-regel i nr. 1 er ikke til hinder for, at et areal genudlejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke på noget tidspunkt binde udlejerens for mere end 30 år.

...”

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår for Højesteret dels fortolkningen af 30-års grænsen i udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, dels fortolkningen af den konkrete deklaration.

Fire dommere – Lene Pagter Kristensen, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen og Anne Louise Bormann – udtaler:

Det fremgår ikke klart af ordlyden af udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, om en tidsubegrænset brugsret med en opsigelsesbestemmelse, der giver mulighed for, at brugsretten samlet kommer til at vare mere end 30 år, medfører krav om udstykning.

Efter bestemmelsens forarbejder er reglen ikke til hinder for, at et areal genudlejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke på noget tidspunkt binde udlejerens for mere end 30 år.

Vi finder på den baggrund, som anført af Østre Landsret i UfR 1998.1011Ø, at det er mest nærliggende at forstå bestemmelsen således, at en tidsubegrænset aftale om brugsret ikke

medfører krav om udstykning, hvis aftalen indeholder mulighed for opsigelse, og opsigelsesvarslet ikke overstiger 30 år.

Tre dommere – Oliver Talevski, Jan Schans Christensen og Anne Louise Bormann – udtaler herefter:

Det fremgår af deklARATIONENS ordlyd, at brugsretten skal gælde i ”30 år med ret til fornyelse”. Meningen med denne formulering må såvel efter ordlyden som formålet være, at brugsretten – i det omfang dette ikke er i strid med udstykningsloven – skal være tidsubegrænset. Det bemærkes herved, at formålet efter Preben Vibe-Petersens forklaring var at give en brugsret af længst mulig varighed.

Som nævnt foran er udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, ikke til hinder for en tidsubegrænset brugsret, så længe ejeren af arealet har ret til at opsiges brugsforholdet med højst 30 års varsel, således at brugsretten ikke på noget tidspunkt binder udlejerens for mere end 30 år.

Deklarationen må herefter som anført af byretten forstås således, at den gælder tidsubegrænset, men kan opsiges med et varsel på 30 år.

Vi stemmer med denne begrundelse for at stadfæste landsrettens dom.

Dommer Lene Pagter Kristensen udtaler:

Servitutten af 27. august 1996 knytter sig til et strandareal, som ved et mageskifte godkendt den 11. januar 1996 blev overført fra ejendommen matr. nr. 8 ap Vedbæk By til ejendommen matr. nr. 8 f Vedbæk By, der er beliggende bagved matr. nr. 8 ap. Matr. nr. 8 ap fik ved samme mageskifte overført et tilgrænsende grundstykke fra matr. nr. 8 f og fik ved deklARATIONEN en brugsret over det afståede strandareal ”i 30 år med ret til fornyelse og transport”. Transaktionerne indebar, at der blev tillagt matr. nr. 8 ap et areal fra matr. nr. 8 f, der alene som følge af det samtidigt tilskødte strandareal bevarede en grundstørrelse på 2000 m² som krævet efter lokalplanen, samtidigt med, at ejeren af matr. nr. 8 ap bevarede brugsretten til strandarealet, som da også arealmæssigt fremtræder som en naturlig del af matr. nr. 8 ap.

Jeg finder, at servituten – også set i lyset af baggrunden for dens stiftelse – klart fremstår som en mod udstykningslovens § 16 stridende bestemmelse om en tidsubegrænset uopsigelig brugsret til en del af en fast ejendom, og at servituten derfor burde have været afvist fra tinglysning.

Servituten – som efter sit indhold ikke indeholder nogen adgang for ejeren af den tjenende ejendom til at opsiges servituten, hvilket heller ikke har været tilsigtet – må efter min opfattelse herefter fortolkes indskrænkende, således at servituten konverteres til en brugsret, der løber i 30 år fra stiftelsen, således at den kun kan forlænges efter dette tidspunkt med samtykke fra den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 8 f.

Med denne begrundelse stemmer jeg for at tage Tomas Hansens påstand til følge.

Dommer Jon Stokholm udtaler:

Efter udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, såfremt arealet udgør en del af en fast ejendom.

Bestemmelsen indebærer, at et brugsforhold ikke må være bindende for den tjenende ejendom mere end 30 år. Denne bestemmelse skal bl.a. bidrage til at sikre overholdelse af offentligtligte bestemmelser om ejendomsdannelse og arealanvendelse; f.eks. i lokalplaner om mindstegrundstørrelse.

Perioden på 30 år forudsættes (Folketingstidende 1989-90, tillæg A, sp. 389) at skulle regnes fra det tidspunkt, hvor brugeren ifølge aftalen har haft ret til at tiltræde sin brug. 30-års reglen er ikke til hinder for, at et areal genudlejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må – som nævnt – ikke på noget tidspunkt binde den tjenende ejendom for mere end 30 år.

Bestemmelsen i udstykningslovens § 16 begrænser ikke aftalefriheden, f.eks. med hensyn til opsigelsesbestemmelser for brugsforholdets parter. Det påhviler imidlertid parterne – alt efter brugsforholdets nærmere vilkår – enten ved brugsforholdets indgåelse eller under dets forløb – at sørge for, at deres brugsaftale ikke får en samlet længde på mere end 30 år, medmin-

dre der sker en udstykning af det pågældende areal. Parterne kan i forbindelse med brugsforholdets ophør aftale et nyt brugsforhold til afløsning af det gamle, men en sådan aftale må ikke have karakter af en følge af det hidtidige brugsforhold. Udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, åbner ikke mulighed for, at det samme brugsforhold kan løbe mere end 30 år uden udstykning eller reel genforhandling.

Den foreliggende servitutbestemmelse medfører efter sit indhold en brugsret på mere end 30 års varighed fra aftalen herom uden gennemførelse af udstykning og er derfor efter min mening i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1. Jeg stemmer derfor for at tage Tomas Hansens påstand til følge.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Tomas Hansen betale 50.000 kr. til Preben Vibe-Petersen.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afgivelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.