

Peter Pagh & Thomas Haugsted

Fast ejendom

– Regulering og køb

4. udgave

 KARNOV
GROUP

Peter Pagh og Thomas Haugsted
Fast ejendom – Regulering og køb
4. udgave/1. oplag
© Karnov Group Denmark A/S, København 2022

ISBN 978-87-619-4384-2

Omslag: Torben Lundsted, Korsør
Sats: Integra, Indien
Tryk: Drukarnia WDS Sandomierz, Polen

Karnov Group Denmark A/S er godkendt af Uddannelses- og Forskningsministeriet som pointgivende forlag i den bibliometriske forskningsindikator. For at en publikation kan opnå point er kravet herfor, at forlaget skal benytte fagfællebedømmelse, hvilket vil sige, at en ekstern forsker har bedømt forskningens kvalitet inden værkets publicering.

Publikationen er fagfællebedømt.

Denne bog er beskyttet i medfør af gældende dansk lov om ophavsret. Kopiering må kun ske i overensstemmelse med loven. Det betyder f.eks., at kopiering til undervisningsbrug kun må ske efter aftale med Copydan Tekst og Node. Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord	5
<i>Kapitel I</i>	
Introduktion	19
1. Begrebet »fast ejendom«	20
1.1 Afgrænsning af den faste ejendom i dybden	22
1.2 Afgrænsning af den faste ejendom opad	25
1.3 Afgrænsning af den faste ejendom mod vand – tilvækstarealer	26
2. Oversigt over bogens indhold	31
<i>Kapitel II</i>	
Handel med fast ejendom	35
1. Introduktion	35
1.1 Lovgrundlaget for handel med fast ejendom	36
1.2 Oversigt over dette kapitels indhold	40
2. Aftaler om køb af fast ejendom – indgåelse og ugyldighed mv... ..	41
2.1 Forberedelses- og udbudsfasen	41
2.1.1 Forberedelse og udbud efter ejendomsmæg- lerloven	42
2.1.2 LFFE – tilstandsrapport og forsikringstilbud ...	45
2.2 Forhandlingsfasen og aftalens indgåelse	48
2.2.1 Tilbud eller opfordring til at gøre tilbud	49
2.2.2 Advokatforbehold	53
2.3 Ugyldighed, tilbagekaldelse og fortrydelse	55
2.3.1 Ugyldighed	55
2.3.2 Tilbagekaldelse	57
2.3.3 Fortrydelsesret efter LFFE kapitel 2	59
3. Mangelsbegrebet	60
3.1 Introduktion	60
3.1.1 Retlige og faktiske mangler	61
3.1.2 Oprindelige og efterfølgende mangler	62
3.1.3 Uddybende om mangelsbegrebet	64

3.1.4	Hvor kan køberen søge dækning for mangler? ..	70
3.1.5	Struktur for analyse af mangelsindsigelser	71
3.2	Den aftalte ydelse	73
3.2.1	Køberens undersøgelsespligt	75
3.2.2	Sælgerens loyale oplysningspligt	83
3.2.3	Ansvarsfraskrivelsesklausuler	90
3.2.4	Garantier	94
3.3	Hvilke mangelsindsigelser er omfattet af LFFE § 2, stk. 1?	101
3.3.1	Sælgerens fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE § 2, stk. 1	104
3.3.1.1	Bygningens fysiske tilstand.	106
3.3.1.2	Ikke-funktionsdygtige og ulovlige installationer i bygningen	109
3.3.2	Fortolkning af undtagelserne i § 2, stk. 5 og 6. . .	113
3.3.2.1	Modstrid med servitut eller offentligretlig forskrift.	114
3.3.2.2	Forhold efter tilstandsrapporten og efterfølgende mangler.	122
3.3.2.3	Garanti	123
3.3.2.4	Svig og grov uagtsomhed	124
3.3.2.5	Med salg for øje	131
3.3.2.6	Undtagelsen for installationer uden for bygningen – § 2, stk. 6.	132
3.3.3	Køberens krav mod andre end sælgeren	134
3.3.3.1	Direkte krav mod tidligere ejere og entreprenører – LFFE § 2, stk. 7	135
3.3.3.2	Bygningsagkyndiges ansvar for mangler	138
3.3.3.3	Ejendomsmæglerens erstatningsansvar. . .	140
4.	Køberens misligholdelsesbeføjelser over for sælger	143
4.1	Reklamationsfrist	145
4.2	Forældelse	149
4.3	Køberens hævebeføjelse.	152
4.4	Sælgerens erstatningsansvar	155
4.5	Forholdsmæssigt afslag	158
4.5.1	Vurdering og beregning af det forholdsmæssige afslag.	162
4.5.2	Bagatelgrænsen.	162
4.5.3	Forholdsmæssigt afslag ved arealmangler	167
4.5.4	Forholdsmæssigt afslag ved forurenede grunde . .	168

5. Begrænsninger i adgangen til at erhverve fast ejendom	175
5.1 Erhvervsloven	176
5.2 Erhvervelse af landbrugsejendomme og bopælspligt	179
5.3 Bopælspligt og helårsbolig	181

Kapitel III

Privatretlig regulering af den faste ejendom	183
1. Introduktion	183
2. Servitutter	185
2.1 Servitutretilige begreber	187
2.1.1 Rådigheds- og tilstandsservitutter	189
2.1.2 Afgrænsning i forhold til brugsrettigheder	191
2.1.3 Privatretlige og offentligretlige servitutter	192
2.2 Stiftelse af servitut.	194
2.2.1 Stiftelse af privatretlige servitutter ved aftale	194
2.2.2 Privatretlige servitutter, der kræver kommunens samtykke.	196
2.2.2.1 Hvilke servitutter kræver kommunens samtykke?	198
2.2.2.2 Er kommunalt samtykke en gyldighedsbetingelse?	201
2.2.2.3 Processuelle og materielle regler for kommunalt samtykke	205
2.2.3 Stiftelse af privatretlige servitutter ved hævde	207
2.2.4 Stiftelse af offentligretlige servitutter.	209
2.3 Fortolkning og håndhævelse af servitutter	211
2.3.1 Offentligretlige servitutters retsvirkning og håndhævelse	212
2.3.2 Privatretlige servitutters fortolkning	213
2.3.3 Civilretlig håndhævelse af privatretlige servitutter.	216
2.3.3.1 Hvem kan civilretligt håndhæve privatretlige servitutter?	219
2.3.3.2 Midlertidigt forbud efter retsplejelovens kapitel 40.	223
2.3.3.3 Erstatning for servitutovertrædelser.	224
2.3.4 Kommunal håndhævelse af privatretlige servitutter	225
2.3.4.1 Kommunalbestyrelsen er tillagt påtaleret i servituten	226
2.3.4.2 Kommunalbestyrelsens håndhævelse efter planloven.	227

2.3.4.3	Betingelser for at meddele påbud efter planlovens § 43	231
2.3.5	Særlige tilfælde af håndhævelse af servitutter . . .	236
2.3.5.1	Tillægskøbesum for servitutovertrædelser	236
2.3.5.2	Gæsteprincippet og ledningsservitutter . . .	240
2.3.5.2.1	Det ulovbestemte gæstebordprincip	242
2.3.5.2.2	Aalborg Kloak – U 2022.1635 H.	242
2.3.5.2.3	Holstebromotorvejen – U 2022.2004 H.	244
2.3.5.2.4	Ledningstracé fra Kriegers Flak – U 2022.1590 H.	248
2.4	Servitutters ophør	249
2.4.1	Offentligretlige servitutters ophør	249
2.4.2	Privatretlige servitutters ophør.	250
2.4.2.1	Privatretlige ophørsgrunde	250
2.4.2.2	Offentligretlige ophørsgrunde	252
2.4.2.3	Privatretlige servitutters ophør ved lokalplan	253
2.4.2.3.1	Rådighedsservitutter	254
2.4.2.3.2	Tilstandsservitutter	254
2.4.2.3.3	Ophævelse efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 21	257
3.	Naboretten	259
3.1	Naborettens emne	259
3.1.1	Den naboretlige beskyttelse	263
3.1.2	Indholdet i dette afsnit	265
3.2	Den naboretlige tålegrænse	266
3.2.1	Væsentlighedsbedømmelsen	268
3.2.2	Naboretligt ansvar for forskellige typer ulemper	273
3.3	Ansvarsgrundlaget for det naboretlige ansvar	279
3.4	Naboretlige sanktioner	281
3.5	Forældelse af naboretligt ansvar	284
3.6	Betydning af anden lovgivning	286
3.7	Naboretligt ansvar ved offentligretlige godkendelser	290
3.8	Naborettens pligtsubjekter	295
3.9	Naboretligt ansvar for myndighedsbeslutninger	296
4.	Værditabsordningen for vindmøller og solcelleanlæg	301
5.	Hegnsløven	306

Kapitel IV

Offentligretlig regulering af den faste ejendom	309
1. Introduktion	309
1.1 Umiddelbare og middelbare rådighedsindskrænkninger . . .	311
1.2 Forvaltningsretlig regulering	313
1.3 Planlægning	314
1.4 Miljøvurdering af planer og projekter – SMV og VVM . . .	317
1.5 Retskilder	318
1.6 Kompetente myndigheder	321
1.7 Oversigt over dette kapitels indhold	322
2. Byggeloven	322
2.1 Hvad forstås ved »byggeri«?	325
2.2 Betingelserne for at få en byggetilladelse	328
2.3 Retsvirkning af en byggetilladelse	330
2.4 Påbudsadgang efter byggeloven	332
3. Planloven	335
3.1 Planlovens emne	335
3.2 Planlovens formål og principper	337
3.3 Planlægningsmæssig begrundelse	339
3.4 By- og landzonereguleringen	345
3.4.1 Zoneinddelingens retsvirkninger	345
3.4.2 Landzonebåndet	347
3.4.3 Hvilke ændringer kræver landzonetilladelse efter § 35?	348
3.4.3.1 Udstykning	349
3.4.3.2 Ny bebyggelse	349
3.4.3.3 Ændret anvendelse	351
3.4.4 Fritagelse for tilladelse efter §§ 36 og 37	354
3.4.4.1 Undtagelsen for landbrugsmæssig nødvendigt byggeri	355
3.4.4.2 Undtagelsen for bonuslokalplaner	359
3.4.5 I hvilke tilfælde meddeles landzonetilladelse? . . .	361
3.4.6 Landzonetilladelsens retsvirkning og håndhævelse	362
3.5 Planlægning og rammestyring	365
3.5.1 Landsplanlægning	366
3.5.2 Kommuneplaner	370
3.5.2.1 Retsvirkning af kommuneplanen	370
3.5.2.2 Fremgangsmåden for vedtagelse og ændring af kommuneplan	374

3.6	Lokalplaner	375
3.6.1	Hvad kan reguleres ved lokalplan?	376
3.6.2	Lokalplanpligt	383
3.6.3	Lokalplanlægning i støj- og forureningsbelastede områder	385
3.6.4	Udbygningsaftaler og lokalplan	387
3.6.5	Fremgangsmåde ved vedtagelse af lokalplan	389
3.6.6	Lokalplanens retsvirkninger	391
3.6.6.1	Byggeri og vedligeholdelse	393
3.6.6.2	Ændret anvendelse	393
3.6.6.3	Kontinuitetsbrud og hændelig undergang	394
3.6.7	Dispensation fra lokalplan	397
3.6.8	Forbud efter planlovens § 14	400
3.6.9	Håndhævelse af lokalplanen	404
4.	Miljøvurdering af planer og projekter (SMV og VVM).	406
4.1	Indholdet i miljøvurderingsloven – oversigt	409
4.2	Miljøvurderingslovens juridiske spørgsmål	412
4.3	Formålet med miljøvurderingsloven og de to direktiver.	413
4.4	SMV- og VVM-reglernes EU-retlige ophav	416
4.5	Rettigheds- og pligtsubjekter efter SMV- og VVM-reglerne	418
4.6	VVM – miljøvurdering af projekter	420
4.6.1	Hvilke projekter kræver VVM?	421
4.6.2	Forlængelse af tilladelse til bestående virksomhed og ændring af eksisterende projekter	426
4.6.3	Afgrænsning over for andre projekter, projektopdeling og kumulative virkninger.	430
4.6.4	Reglerne for screening af projekter	433
4.6.5	Kravene til en miljøkonsekvensrapport	438
4.6.6	Retsvirkningerne af overtrædelse af VVM-reglerne	442
4.7	SMV – miljøvurdering af planer og programmer.	446
4.7.1	Hvilke planer kræver SMV?	446
4.7.2	Reglerne for screening af planer	454
4.7.3	Kravene til en miljørapport	456
4.7.4	Retsvirkningerne af overtrædelse af SMV-reglerne	458
5.	Naturbeskyttelsesloven	462
5.1	Fredning	467
5.1.1	Fredningens indhold.	468
5.1.2	Fredningssagens rejsning	470

5.1.3	Frivillige fredninger	473
5.1.4	Dispensation fra fredning.	474
5.2	Beskyttelseslinjer	475
5.2.1	Strandbeskyttelseslinje	476
5.2.2	Klitfredede arealer	480
5.2.3	Å- og søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.	481
5.3	Beskyttede naturtyper – § 3-områder	483
5.3.1	Indholdet og udfordringerne ved forbuddet i § 3	486
5.3.2	Hvilke naturtyper er beskyttede?	492
5.3.2.1	Beskyttede søer og vandløb	494
5.3.2.2	Moser, enge, overdrev mv.	496
5.3.3	Hvad indebærer forbuddet mod tilstandsændringer?	499
5.3.4	Hvilke aktiviteter omfattes af forbuddet?	500
5.3.5	Dispensation fra § 3-beskyttelsen.	506
5.4	Offentlighedens adgang.	508
6.	Natura 2000-områder	513
6.1	Hvilke lokaliteter er Natura 2000-områder?	514
6.2	Hvilken beskyttelse af Natura 2000-områder?	515
6.2.1	Positive bevaringsforanstaltninger og Natura 2000-planer	520
6.2.2	Den generelle negative beskyttelse af Natura 2000-områder	522
6.2.2.1	Beskyttelse mod lovlige aktiviteter.	523
6.2.2.2	Dansk gennemførelse af art. 6(2).	524
6.2.3	Regler for tilladelse til projekter og vedtagelse af planer	527
6.2.3.1	Projekter og planer og undtagelsen for bevaringsplaner.	528
6.2.3.2	Hvornår er en væsentlighedsvurdering tilstrækkelig?	530
6.2.3.3	Hvilke krav stilles til en konsekvensvurdering?	531
6.2.3.4	Betingelser for at tillade et projekt eller vedtage en plan	532
6.2.4	Undtagelsen i habitatdirektivets art. 6(4).	534
6.3	Dansk gennemførelse af habitatdirektivets art. 6(3) og 6(4)	536
6.3.1	Habitatbekendtgørelsen	536

6.3.2	Anmeldeordningen – naturbeskyttelseslovens § 19 b	541
6.4	Erstatning for Natura 2000-rådighedsbegrænsninger – § 19 g	543
7.	EU-beskyttede arter	546
7.1	Habitatdirektivets regler om beskyttelse af bilag IV-arter	546
7.2	Den danske gennemførelse af habitatdirektivets art. 12, 13 og 16	551

Kapitel V

Forurening af og fra fast ejendom	555
1. Introduktion	555
1.1 Retsgrundlaget for forureningsreguleringen	558
1.2 Oversigt over dette kapitels indhold	561
2. Overordnede principper i forureningsreguleringen	561
2.1 Hvad forstås ved forurening?	562
2.2 Ikke ret til at forurene	564
2.3 Den forpligtede: ejer, operatør eller forurener	568
2.4 Problemstillingen	570
3. Jordforurening – forurening af den faste ejendom	571
3.1 Jordforurening som retlig kategori	571
3.2 Tilladelse til forurening af jord og grundvand	574
3.3 Forureningskortlægning	576
3.3.1 Forureningskortlægning – hvad og hvordan?	578
3.3.2 Retsvirkning af kortlægning – ændret anvendelse og byggeri	581
3.3.3 Grundejeransvar for alment tilgængelige arealer	583
3.4 Offentlig oprydning og ekspropriation	584
3.5 Værditabsordningen for boligejere	586
3.6 Anmeldelse af jordflytning	589
4. Forureneransvar – påbud efter jordforureningsloven	590
4.1 Oversigt over påbudsreglerne	590
4.2 Det ubetingede forureneransvar	594
4.3 Undersøgelsespåbud – § 40	600
4.3.1 Den tidsmæssige anvendelse af § 40	602
4.3.2 Påbud om forureninger, der er pågået før 1992 og fortsat	604
4.3.3 Skal forureningen være konstateret?	606
4.3.4 Forbuddet mod selvinkriminering	608

4.4	Påbud efter jordforureningslovens § 48	609
4.4.1	Betingelser for at meddele påbud efter § 48	610
4.4.1.1	Olieforurening fra villaolietank skal være konstateret	611
4.4.1.2	Olietank anvendt umiddelbart før forurening konstateres	613
4.4.2	Olietankens ejer er påbudsadressat	615
4.5	Genopretningspåbud efter §§ 41 og 48	617
4.6	Påbud om foranstaltninger på fremmed ejendom – § 44 . . .	626
4.7	Flere forurenere – § 43	629
4.8	Nye driftsherrers og ejeres ansvar for opfyldelse af påbud – § 45	633
5.	Forurening fra den faste ejendom – listevirksomheder.	637
5.1	Hvilke virksomheder skal have miljøgodkendelse?.	638
5.2	Proceduren for miljøgodkendelse	641
5.3	Godkendelseskriterier og -vilkår.	642
5.4	Hvem er berettiget og forpligtet af miljøgodkendelsen?. . .	645
5.5	Miljøgodkendelsens retsbeskyttelsesperiode	647
5.6	Påbudsadgang	648
5.6.1	Hvem forpligtes af påbud til listevirksomheden?. . .	652
5.6.2	Forpligtes en ny operatør af påbud efter § 41?. . .	652
5.6.3	Retsstillingen ved konkurs	656
6.	Affald og spildevand	658
6.1	Affald.	659
6.1.1	Oversigt over affaldsreguleringen.	659
6.1.2	Affaldsbegrebet – hvad er affald?.	662
6.1.3	Affaldsgebyr og kommunale affaldsordninger . . .	663
6.1.4	Påbudshjemlen i miljøbeskyttelseslovens § 46 . . .	665
6.2	Spildevand	666
6.2.1	Oversigt over spildevandsreguleringen.	666
6.2.2	Spildevandsbetalingsloven	668
7.	Privatretlig regulering af forurening	670
7.1	Det erstatningsretlige værn	674
7.2	Ansvarsgrundlaget	678
7.3	Miljøskadeerstatningsloven	680
7.3.1	Hvornår gælder miljøskadeerstatningsloven? . . .	682
7.3.2	Operatøransvar.	684
8.	Miljøskadeloven	685
8.1	Miljøansvarsdirektivet	685
8.2	Den danske gennemførelsen af miljøansvarsdirektivet . . .	687

8.3	Gennemførelsen af miljøansvarsdirektivets nyskabelser . . .	690
8.4	Begrebet »miljøskade«	694
8.4.1	Skade på jord	695
8.4.2	Skade på vand	696
8.4.3	Skader på beskyttede arter og naturtyper	699
8.5	Ansvarssubjekt for miljøskader	701
8.6	Betingelser for ansvar efter miljøskadeloven	704
8.6.1	Modificering af ubetinget ansvar for forurening .	704
8.6.2	Sikkerhedsstillelse	705
8.7	Retsfølger af miljøansvar	706

Kapitel VI

Ekspropriation og hævd	709
1. Introduktion	709
1.1 Ejendomsretsbegrebet	711
1.2 Retskilder	713
1.3 Oversigt over dette kapitels indhold	715
2. Ekspropriation.	715
2.1 Grundlovens ejendomsbegreb.	717
2.2 Grænsen mellem ekspropriation og erstatningsfri regulering.	721
2.2.1 Kriterier for ekspropriation	725
2.2.2 Offentlig overtagelse af den fuldstændige ejendomsret.	726
2.2.3 Indgreb i ejerens rådighed	729
2.2.4 Indgreb i erhvervmæssig anvendelse af fast ejendom	732
2.3 Hjemmel i lov	742
2.4 Nødvendighedsbetingelsen	748
2.4.1 Ikke nås ved mindre indgribende midler	750
2.4.2 Aktualitet	753
2.4.3 Rimelighed	757
2.5 Ekstension	758
2.6 Ekspropriationsprocessen	760
2.7 Ekspropriationens retsvirkninger og konsekvenserne af ugyldighed	763
2.8 Offentlig overtagelsespligt og fremrykket ekspropriation . .	765
2.8.1 Reglerne om offentlig overtagelsespligt	766
2.8.1.1 Nærmere om betingelserne for overtagelsespligt	769

2.8.1.2	Procesreglerne for overtagespligt.	772
2.8.2	Fremrykket ekspropriation (forlods overtagelse)	774
2.9	Erstatningsudmålingen	776
2.9.1	Erstatningsudmålingen ved totalekspropriation	778
2.9.1.1	Handelsværdien	778
2.9.1.2	Hvilket tidspunkt danner udgangspunkt for handelsværdien?	781
2.9.1.3	Afkastningsværdien og genanskaffelsesværdien	783
2.9.1.4	Andre tab ved ekspropriationen	784
2.9.1.5	Værdien af begrænsede rettigheder	785
2.9.1.6	Værdien af forurenede ejendomme	786
2.9.2	Erstatning for fordele og ulemper ved arealekspropriation	787
2.9.3	Servitutpålæg	792
2.9.4	Ekspropriation af begrænsede rettigheder	793
2.10	Beskyttelsen af fast ejendom i EMRK og EU's charter	794
2.10.1	EMRK's beskyttelse af ejendom	795
2.10.1.1	De tre beskyttelsesregler i P1, art. 1	797
2.10.1.2	Ejendomsbegrebet efter P1, art. 1	800
2.10.1.3	Positiv beskyttelse af ejendom	804
2.10.1.4	Processuel beskyttelse af ejendom	806
2.10.2	EU's charter art. 17	807
3.	Hævd	808
3.1	Hævdsinstituttet og dets begrundelse	811
3.2	Ordinær hævd og alderstidshævd	813
3.3	Hævdsbetingelserne	818
3.3.1	Faktisk, kontinuerlig råden	818
3.3.2	Den uretmæssige råden – den rådendes subjektive forhold	819
3.3.3	Hvem kan vinde hævd?	825
3.3.4	Hvordan afbrydes hævdserhvervelsen?	827
3.3.5	Hævd og modstrid med offentligretlig regulering	828

Indholdsfortegnelse

3.4	Hævdserhvervelsen	836
3.4.1	Ejendomshævd	836
3.4.2	Servituthævd	838
3.4.3	Frihedshævd	839
3.5	Retsvirkningerne af hævd	841
	Forkortelser	845
	Litteraturfortegnelse	849
	Register over domme og afgørelser	853
	Lovregister	881
	Stikordsregister	895