

Peter Pagh

Fast Ejendom

– Regulering og Køb

3. udgave

Peter Pagh

Fast Ejendom – Regulering og Køb

3. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2017

ISBN 978-87-619-3921-0

Omslag: Torben Lundsted, København

Sats og tryk: Specialtrykkeriet Arco

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsoversigt

Forord	5
Kapitel I Introduktion	17
1. Begrebet fast ejendom	18
1.1 Afgrænsning af den faste ejendom i dybden	19
1.2 Afgrænsning af fast ejendom opad	21
1.3 Afgrænsning af fast ejendom mod vand – tilvækstarealer ..	23
2. Oversigt over bogens indhold	26
Kapitel II Handel med fast ejendom	29
1. Introduktion	29
1.1 Lovgrundlaget for handel med fast ejendom	30
1.2 Oversigt over dette kapitels indhold	33
2. Aftaler om køb af fast ejendom	34
2.1 Forberedelses- og udbudsfasen	35
2.1.1 Forberedelse og udbud efter ejendomsmæglerloven ..	35
2.1.2 LFFE – tilstandsrapport og forsikringstilbud	38
2.2 Forhandlingsfasen og aftalen	42
2.2.1 Tilbud eller opfordring til at gøre tilbud	43
2.2.2 Advokatforbehold	47
2.3 Ugyldighed, tilbagekaldelse og fortrydelse	48
2.3.1 Ugyldighed	48
2.3.2 Tilbagekaldelse	49
2.3.3 Fortrydelsesret efter LFFE kap. 2	51
3. Mangelsbegrebet	53
3.1 Introduktion	53
3.1.1 Retlige og faktiske mangler	54
3.1.2 Oprindelige og efterfølgende mangler	55
3.1.3 Uddybende om mangelsbegrebet	57
3.1.4 Hvor kan køberen søge dækning for mangler?	60
3.1.5 Struktur for analyse af mangelsindsigelser	61
3.2 Den aftalte ydelse	63
3.2.1 Køberens undersøgelsespligt	64
3.2.2 Sælgers loyale oplysningspligt	70

INDHOLD

3.2.3	Ansvarsfraskrivelsesklausuler	75
3.2.4	Garantier	79
3.3	Hvilke mangelsindsigelser er omfattet af LFFE?	87
3.3.1	Kun mangler ved en bygnings fysiske forhold, § 2, stk. 1	89
3.3.1.1	Bygningens fysiske tilstand	90
3.3.1.2	Ikke-funktionsdygtige og ulovlige installationer i bygningen	94
3.3.2	Fortolkning af undtagelserne i § 2, stk. 5	101
3.3.2.1	Forhold efter tilstandsrapporten og efterfølgende mangler	101
3.3.2.2	Modstrid med servitut eller offentligretlig forskrift	102
3.3.2.3	Garanti	108
3.3.2.4	Svig og grov uagtsomhed.	109
3.3.2.5	Med salg for øje	115
3.3.2.6	Undtagelsen for installationer uden for bygningen – § 2, stk. 6	116
3.3.3	Når køberen er afskåret fra mangelsindsigelser over for sælger	117
3.3.3.1	Direkte krav mod tidligere ejere og entreprenører – LFFE § 2, stk. 7	117
3.3.3.2	Bygningssagkyndiges ansvar for mangler	120
3.3.3.3	Ejendomsmæglerens erstatningsansvar	122
4.	Køberens misligholdelsesbeføjelser over for sælger	124
4.1	Reklamationsfrist	125
4.2	Forældelse	129
4.3	Køberens hævebeføjelse	131
4.4	Sælgerens erstatningsansvar	134
4.5	Forholdsmæssigt afslag	136
4.5.1	Vurdering og beregning af det forholdsmæssige afslag	140
4.5.2	Bagatelgrænsen	140
4.5.3	Forholdsmæssigt afslag ved forurenede grunde	143
5.	Begrænsninger i adgangen til at erhverve fast ejendom	150
5.1	Erhvervsloven	150
5.2	Erhvervelse af landbrugsejendomme og bopælspligt	153
5.3	Bopælspligt og helårsbolig	156

Kapitel III	Privatretlig regulering af den faste ejendom	159
1.	Introduktion	159
2.	Servitutter	161
2.1	Stiftelse af servitut	168
2.1.1	Stiftelse af privatretlige servitutter	168
2.1.2	Privatretlige servitutter, der kræver kommunens samtykke	170
2.1.2.1	Hvilke servitutter kræver kommunens samtykke?	171
2.1.2.2	Er kommunalt samtykke en gyldighedsbetingelse.	174
2.1.2.3	Kriterier for kommunalt samtykke	177
2.1.3	Stiftelse af offentligretlige servitutter	179
2.2	Fortolkning og håndhævelse af servitutter	180
2.2.1	Offentligretlige servitutters retsvirkning og håndhævelse	181
2.2.2	Privatretlige servitutters fortolkning og håndhævelse	182
2.2.2.1	Påtaleret	182
2.2.2.2	Fortolkning af privatretlige servitutter	184
2.2.2.3	Håndhævelse af privatretlige servitutter	186
2.2.2.4	Erstatning for servitutovertrædelser	188
2.2.2.5	Tillægskøbesum for servitutovertrædelser	189
2.2.2.6	Vejlovens gæsteprincip og servitutter	190
2.2.3	Kommunal påtaleret og håndhævelse af privatretlige servitutter	193
2.2.3.1	Kommunalbestyrelsens påtaleret	194
2.2.3.2	Kommunalbestyrelsens håndhævelse efter planloven	195
2.2.3.3	Betingelser for at meddele påbud efter planlovens § 43	198
2.3	Servitutters ophør	202
2.3.1	Offentligretlige servitutters ophør	202
2.3.2	Privatretlige servitutters ophør	203
2.3.3	Privatretlige servitutters ophør ved lokalplan	206
2.3.3.1	Servitutbortfald efter planlovens § 18	208
2.3.3.2	Servitutbortfald efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 17	210
3.	Naboretten	213
3.1	Naborettens emne	213
3.1.1	Den naboretlige beskyttelse	216

INDHOLD

3.1.2	Indholdet i dette afsnit	219
3.2	Den naboretlige tålegrænse.	219
3.2.1	Væsentlighedsbedømmelsen	221
3.2.2	Naboretligt ansvar for forskellige typer ulemper.	225
3.3	Ansvarsgrundlaget for det naboretlige ansvar	230
3.4	Naboretlige sanktioner.	232
3.5	Forældelse af naboretligt ansvar	234
3.6	Betydning af anden lovgivning	236
3.7	Naboretligt ansvar ved offentligretlige godkendelser	240
3.8	Naborettens pligtsubjekter.	244
3.9	Naboretligt ansvar for myndighedsbeslutninger.	246
4.	Værditabsordning for vindmøller	251
5.	Hegnsloven.	255
Kapitel IV	Offentligretlig regulering af den faste ejendom.	259
1.	Introduktion	259
1.1	Umiddelbare og middelbare rådighedsindskrænkninger.	260
1.2	Forvaltningsretlig regulering	263
1.3	Planlægning	264
1.4	Miljøvurdering af planer og projekter – VVM og SMV	266
1.5	Retskilder	268
1.6	Kompetente myndigheder.	270
1.7	Oversigt over dette kapitel.	272
2.	Byggeloven.	272
2.1	Hvad forstås ved ‘byggeri’?	275
2.2	Betingelserne for at få en byggetilladelse.	278
2.3	Retsvirkning af en byggetilladelse.	280
2.4	Påbudsadgang efter byggeloven.	282
3.	Planloven.	285
3.1	Planlovens emne	285
3.2	Planlovens formål og principper	288
3.3	Planlægningsmæssig begrundelse	289
3.4	By- og landzonereguleringen	295
3.4.1	Zoneinddelingens retsvirkninger	296
3.4.2	Landzonebåndet	297
3.4.3	Hvilke ændringer kræver landzonetilladelse efter § 35?	299
3.4.3.1	Udstykning	299
3.4.3.2	Ny bebyggelse	300

3.4.3.3	Ændret anvendelse	302
3.4.4	Fritagelse for tilladelse efter §§ 36 og 37	305
3.4.4.1	Undtagelsen for landbrugsmæssig nødvendigt byggeri	307
3.4.4.2	Undtagelsen for bonuslokalplan	312
3.4.5	I hvilke tilfælde meddeles landzonetilladelse?	314
3.4.6	Landzonetilladelsens retsvirkning og håndhævelse	315
3.5	Planlægning og rammestyring	316
3.5.1	Landsplanlægning	317
3.5.2	Kommuneplaner	321
3.5.2.1	Retsvirkning af kommuneplanen	321
3.5.2.2	Fremgangsmåden for vedtagelse og ændring af kommuneplan	323
3.5.3	Lokalplaner	324
3.5.3.1	Hvad kan reguleres ved lokalplan?	326
3.5.3.2	Lokalplanpligt	334
3.5.3.3	Udbygningsaftaler og lokalplan	336
3.5.3.4	Fremgangsmåde ved vedtagelse af lokalplan	337
3.5.3.5	Retsvirkning af lokalplanforslag og lokalplan	338
3.5.3.5.1	Byggeri og vedligeholdelse	340
3.5.3.5.2	Ændret anvendelse	340
3.5.3.5.3	Kontinuitetsbrud og genopførelse ved brand og lignende	341
3.5.3.6	Dispensation fra lokalplan	345
3.5.3.7	Forbud efter planlovens § 14	348
3.5.3.8	Håndhævelse	350
4.	Miljøvurdering af planer og programmer (SMV og VVM)	352
4.1	Indholdet i SMV og VVM-loven – oversigt	353
4.2	SMV og VVM-lovens juridiske spørgsmål	355
4.3	Formålet med SMV og VVM-loven og de to direktiver	356
4.4	SMV-direktivet og VVM-direktivet har direkte virkning	359
4.5	Rettigheds- og pligtssubjekter efter SMV- og VVM-reglerne	361
4.6	VVM – miljøvurdering af projekter	363
4.6.1	Hvilke projekter kræver VVM?	363
4.6.2	VVM og tilladelser til bestående virksomheder	367
4.6.3	Reglerne for VVM-screening	368
4.6.4	Kravene til miljøvurdering	372
4.6.5	Retsvirkningen af overtrædelse af VVM-reglerne	375
4.7	SMV – miljøvurdering af planer og programmer	377
4.7.1	Hvilke planer og programmer kræver SMV?	377
4.7.2	Screening af forslag til planer	382

INDHOLD

4.7.3	Kravene til miljøvurdering af planer	385
4.7.4	Retsvirkningen af manglende miljøvurdering af planer	385
5.	Naturbeskyttelsesloven	388
5.1	Fredning	392
5.1.1	Fredningens indhold	393
5.1.2	Fredningssagens rejsning	396
5.1.3	Frivillige fredninger	398
5.1.4	Dispensation fra fredning	399
5.2	Beskyttelseslinjer	400
5.2.1	Strandbeskyttelseslinje	401
5.2.2	Klitfredede arealer	405
5.2.3	Å- og søbeskyttelseslinje og skovbeskyttelseslinje	408
5.3	Biotopbeskyttelse – § 3-områder	410
5.3.1	Indholdet og udfordringerne ved forbuddet i § 3	414
5.3.2	Hvilke naturtyper er beskyttede?	419
5.3.2.1	Beskyttede søer og vandløb	420
5.3.2.2	Moser, enge, overdrev mv.	422
5.3.3	Hvad indebærer forbuddet mod tilstandsændringer?	427
5.3.3.1	Hvilke aktiviteter omfattes af forbuddet?	428
5.3.3.2	Forholdet mellem § 3 og vandløbsloven	434
5.3.3.3	Territorial udstrækning af § 3-forbuddet	436
5.3.4	Dispensation fra § 3-beskyttelsen	440
5.4	Internationale naturbeskyttelsesområder – Natura 2000	441
5.4.1	Hvilke lokaliteter er Natura 2000-områder?	442
5.4.2	Hvilken beskyttelse af Natura 2000-områder?	444
5.4.2.1	Positive bevaringsforanstaltninger og Natura 2000-planer	447
5.4.2.2	Den generelle negative beskyttelse af Natura 2000-områder	450
5.4.2.3	Beskyttelse mod projekter og planer	453
5.4.2.4	Undtagelsen i habitatdirektivets art. 6(4)	456
5.4.3	Dansk gennemførelse af habitatdirektivets art. 6(3) og (4)	458
5.4.3.1	Habitatbekendtgørelsen	458
5.4.3.2	Anmeldeordningen – naturbeskyttelseslovens § 19 b	461
5.4.4	Erstatning for Natura 2000-rådighedsbegrænsninger – § 19 g	464
5.5	EU-beskyttede arter	466
5.6	Offentlighedens adgang	470

Kapitel V Forurening af og fra fast ejendom	477
1. Introduktion	477
1.1 Retsgrundlaget for forureningsreguleringen	480
1.2 Oversigt over dette kapitel	483
2. Overordnede principper i forureningsreguleringen	483
2.1 Hvad forstås ved forurening?	483
2.2 Ikke ret til at forurene	486
2.3 Den forpligtede: ejer, operatør eller forurenere	490
2.4 Problemstillingen	493
3. Jordforurening – forurening af den faste ejendom	494
3.1 Jordforurening som retlig kategori	494
3.2 Tilladelse til forurening af jord og grundvand	497
3.3 Forureningskortlægning	499
3.3.1 Forureningskortlægning – hvad og hvordan?	501
3.3.2 Retsvirkning af kortlægning – ændret anvendelse og byggeri	504
3.3.3 Grundejeransvar for alment tilgængelige arealer	506
3.4 Offentlig oprydning og ekspropriation	507
3.5 Værditabsordningen for boligejere	509
3.6 Anmeldelse af jordflytning	512
4. Forurenereansvar – påbud efter jordforureningsloven	513
4.1 Oversigt over påbudsreglerne	513
4.2 Det ubetingede forurenereansvar	518
4.3 Undersøgelsespåbud	523
4.3.1 Den tidsmæssige anvendelse af § 40	524
4.3.2 Påbud om forureninger, der er pågået før 1992 og fortsat	525
4.3.3 Skal forureningen være konstateret?	528
4.3.4 Forbuddet mod selvinkriminering	530
4.4 Påbud efter jordforureningslovens § 48	531
4.4.1 Betingelser for at meddele påbud efter § 48	532
4.4.1.1 Olieforurening fra villaolietank skal være konstateret	533
4.4.1.2 Olie-tank anvendt umiddelbart før forurening konstateres	535
4.4.2 Olie-tankens ejer er påbudsadressat	537
4.5 Genopretningspåbud efter §§ 41 og 48	540
4.6 Påbud om foranstaltninger på fremmed ejendom – § 44	548
4.7 Flere forurenere – § 43	551

INDHOLD

4.8	Nye driftsherres og ejers ansvar for opfyldelse af påbud – § 45.	556
5.	Forurening fra den faste ejendom – listevirksomheder	559
5.1	Hvilke virksomheder skal have miljøgodkendelse?	560
5.2	Proceduren for miljøgodkendelse.	563
5.3	Godkendelsesvilkår.	565
5.4	Hvem er berettiget og forpligtet af miljøgodkendelsen?	568
5.5	Miljøgodkendelsens retsbeskyttelsesperiode.	569
5.6	Påbudsadgang	571
5.6.1	Hvem forpligtes af påbud til listevirksomheden?	574
5.6.2	Forpligtes ny operatør af påbud efter § 41?	575
5.6.3	Retsstillingen ved konkurs	579
6.	Privatretlig regulering af forurening.	582
6.1	Det erstatningsretlige værn.	585
6.2	Ansvarsgrundlaget	590
6.3	Miljøskadeerstatningsloven.	592
6.3.1	Hvornår gælder miljøskadeerstatningsloven?	594
6.3.2	Operatøransvar.	596
7.	Miljøskadeloven.	597
7.1	Miljøansvarsdirektivet	597
7.2	Den danske gennemførelsen af miljøansvarsdirektivet	599
7.3	Gennemførelsen af miljøansvarsdirektivets nyskabelser. . . .	602
7.4	Begrebet miljøskade	606
7.4.1	Skade på jord	607
7.4.2	Skade på vand.	608
7.4.3	Skader på beskyttede arter og naturtyper.	611
7.5	Ansvarssubjekt for miljøskader.	613
7.6	Betingelser for ansvar efter miljøskadeloven.	616
7.6.1	Modificering af ubetinget ansvar for forurening	616
7.6.2	Sikkerhedsstillelse.	617
7.7	Retsfølger af miljøansvar.	618
Kapitel VI Ekspropriation og hævd.		621
1.	Introduktion.	621
1.1	Ejendomsretsbegrebet.	622
1.2	Retskilder	624
1.3	Oversigt over dette kapitel.	625
2.	Ekspropriation	625
2.1	Grundlovens ejendomsbegreb	627
2.2	Ekspropriationsbegrebet og erstatningsfri regulering.	631

2.2.1	Kriterier for ekspropriation	634
2.2.2	Offentlig overtagelse af den fuldstændige ejendomsret	636
2.2.3	Indgreb i ejerens rådighed	638
2.2.4	Indgreb i erhvervsmæssig anvendelse af fast ejendom	641
2.3	Hjemmel i lov	649
2.4	Nødvendighedsbetingelsen	653
2.4.1	Ikke nås ved mindre indgribende midler	655
2.4.2	Aktualitetsbetingelsen	657
2.4.3	Rimelighedsbetingelsen	660
2.5	Ekstension	662
2.6	Ekspropriationsprocessen	663
2.7	Offentlig overtagelsespligt	664
2.7.1	Betingelser for overtagelsespligt	667
2.7.2	Procesreglerne for overtagelsespligt	670
2.8	Erstatningsudmålingen	672
2.8.1	Erstatningsudmålingen ved totalekspropriation	674
2.8.1.1	Handelsværdien	674
2.8.1.2	Hvilket tidspunkt danner udgangspunkt for handelsværdien?	676
2.8.1.3	Afkastningsværdien og genanskaffelses- værdien	678
2.8.1.4	Andre tab ved ekspropriationen	679
2.8.1.5	Værdien af begrænsede rettigheder	679
2.8.1.6	Værdien af forurenede ejendomme	680
2.8.2	Erstatning for fordele og ulemper ved arealekspropriation	681
2.8.3	Servitutpålæg	685
2.8.4	Ekspropriation af begrænsede rettigheder	687
2.9	EMRK's beskyttelse af ejendom	688
2.9.1	De tre beskyttelsesregler i P1, art. 1	690
2.9.2	Ejendomsbegrebet efter P1, art. 1	692
2.9.3	Positiv beskyttelse af ejendom	696
2.9.4	Processuel beskyttelse af ejendom	699
3.	Hævd	700
3.1	Hævdsbegrebet	701
3.2	Ordinær hævd og alderstidshævd	703
3.3	Betingelserne for hævd	706
3.3.1	Faktisk, kontinuerlig råden	706
3.3.2	Den uretmæssige råden – den rådendes subjektive forhold	707

3.3.3	Hvem kan vinde hævde?	711
3.3.4	Hvordan afbrydes hævds erhvervelsen?	713
3.3.5	Hævd og modstrid med reguleringslovgivningen . . .	713
3.4	Hævds erhvervelsen	718
3.4.1	Ejendoms hævde	718
3.4.2	Servituthævde	718
3.4.3	Frihedshævde	719
3.5	Retsvirkning af hævde	721
	Forkortelser	725
	Litteraturliste	727