

Rådighed og regulering

2. UDGAVE

FORLAGET THOMSON

GadJura

Forord til 2. udgave

Udvalgte redaktionelle ajourføring af fremstillingen har vi i denne udgave søgt at forbedre dens pædagogiske kvalitet. Erfaringerne fra første udgave har vist, at navnlig fremstillingen i kapitel III både af de studerende og af underviserne oplevedes som vanskeligt tilgængelig, og derfor er der foretaget en omarbejdning og forenkling af dette kapitel. Desuden indgår i hele fremstillingen indarbejdet en række opgaveeksempler med tilhørende løsninger, som kan anvendes til kontrol af forståelsen af de (1) foregående afsnit.

Fremstillingen er ført ajour til d. 1. juni 2003, således at der kun i begrænset omfang er taget hensyn til materiale, der er fremkommet efter dette tidspunkt. Bogen er – fortsat – primært skrevet som en lærebog, hvorfor henvisninger til praksis og litteratur ikke prætenderer at være udtømmende.

Stud.jur. Julie Bak har bistået ved ajourføringen af registrene.

København, juli 2003

Bo von Eyben Peter Mortensen Peter Pagh

Indholdsfortegnelse

Kapitel I: Ejendomsdannelse, erhvervelse og bebyggelse	13
1. Ejendomsbegreb og ejendomsdannelse	13
1.1. Begrebet »fast ejendom«	13
1.2. Matrikelsystem og ejendomsdannelse	15
1.2.1. Matrikelsystemets funktion og opbygning	15
1.2.2. Ejendomsdannelsen – begreb og indhold	18
1.2.2.1. Udstykning	19
1.2.2.2. Arealoverførsel	19
1.2.2.3. Sammenlægning	19
1.2.2.4. Ejendomsberigtigelse	20
1.2.3. Retsvirkninger af reglerne om ejendomsdannelsen	20
1.2.3.1. Retsvirkningerne inter partes	21
1.2.3.2. Retsvirkningerne for tredjemand	22
1.3. Afgrænsning af fast ejendom opad og nedad samt ved tilvækst m.v.	23
1.3.1. Afgrænsning af fast ejendom i dybden	24
1.3.2. Afgrænsning af fast ejendom opad	26
1.3.3. Afgrænsning af fast ejendom mod vand – tilvækstarealer m.v.	27
1.4. Opgaveeksempler	30
2. Begrænsninger i adgangen til erhvervelse af fast ejendom	33
2.1. Udlændinges erhvervelse af fast ejendom	34
2.1.1. Erhvervelseslovens regler	34
2.1.2. Retsvirkninger af, at tilladelse efter erhvervelsesloven ikke søges og/eller ikke kan opnås	38
2.2. Erhvervelse af landbrugsejendomme	40
2.2.1. Reglerne i landbrugsloven	40
2.2.2. Privatretlige retsvirkninger af landbrugslovens erhvervelsesbegrænsninger	44
2.3. Andre regler, der regulerer erhvervelse af fast ejendom	45
2.4. Opgaveeksempler	46

1. Byggesager og byggeråd	48
1.1. Lovgivning om byggeråd	49
1.2. Byggesager og byggeråd	49
1.3. Byggesager og byggeråd	49
1.4. Byggesager og byggeråd	50
1.5. Byggesager og byggeråd	51
1.6. Byggesager og byggeråd	51
1.7. Byggesager og byggeråd	52
Kapitel III: Regulering af anvendelsen af fast ejendom	53
1. Privatretlig regulering – servitutter	54
1.1. Servitutter – begreb og afgrænsning	54
1.2. Retsvirkninger og prioritetsbeskyttelse	57
1.3. Forskellige servituttyper	60
1.3.1. Privatretlige eller offentligretlige servitutter	61
1.3.2. Rådigheds- eller tilstandsservitutter	63
1.3.3. Personlige eller reelle servitutter	65
1.4. Påtaleret	65
1.5. Servitutters ophør	71
1.6. Opgaveeksempel	76
2. Offentligretlig regulering	79
2.1. Regulering gennem zoneinddeling	79
2.1.1. Inddelingsgrundlag og funktion	79
2.1.2. Zoneinddelingens retsvirkninger	81
2.2. Regulering gennem planlægning	91
2.2.1. Plansystem og planhierarki	93
2.2.2. Planernes retsvirkning for borgerne	94
2.2.3. Lokalplanlægning	96
2.2.3.1. Lokalplaners indhold, formål og retsvirkninger	96
2.2.3.2. Særligt om lokalplanpligt	101
2.2.3.3. Særligt om forholdet mellem lokalplaner og servitutter	104
2.2.4. Opgaveeksempler	112
2.3. Anden offentligretlig regulering	116
2.3.1. Naturbeskyttelsesloven – forbud mod ændringer i tilstanden	117
2.3.1.1. Beskyttede naturtyper	118
2.3.1.2. Beskyttelseslinier	121
2.3.1.3. Fredning	123
2.3.2. Landbrugsloven	124
2.3.3. Skovloven	126
2.3.4. Opgaveeksempler	126

kapitel III: Forurening fra og af fast ejendom	129
1. Introduktion	129
1.1. Ikke ret til at forurene	130
1.2. Den forpligtede: ejer, operatør eller forurener	132
1.3. Stedlige og ikke-stedlige normer	133
1.4. Problemstillingen	133
1.5. Afgrænsning i denne fremstilling	134
1.6. Basiseksempel	134
2. Forurening fra den faste ejendom – listevirksomheder	137
2.1. Hvilke virksomheder er omfattet?	139
2.2. Ansøgning om godkendelse	140
2.3. Generelle godkendelsesvilkår	140
2.4. Hvem er berettiget og forpligtet af miljøgodkendelsen?	142
2.5. Påbud til listevirksomheder og andre virksomheder	143
2.6. Hvem forpligtes af påbud til listevirksomheden – regler om succession	145
2.6.1. Hvornår forpligtes ny operatør af mbl. § 41 påbud?	146
2.6.2. Hvornår forpligtes ny operatør af mbl. § 69 påbud?	149
2.6.3. Retsstillingen ved konkurs	150
2.7. Opgaveeksempel – støjbegrænsning, kemikalieaffald og succession i påbud	152
3. Privatretlig regulering af forurening	153
3.1. Naboretlige grundsætninger	154
3.1.1. Hvilke gener omfatter den naboretlige beskyttelse	156
3.1.2. Forudsættes ansvarsgrundlag?	156
3.1.3. Den naboretlige tålegrænse	157
3.1.4. Betydning af anden lovgivning	159
3.2. Naboret og forurening	160
3.2.1. Den naboretlige tålegrænse ved forurening	161
3.2.2. Betydning af offentligretlig regulering af forurening	161
3.2.3. Ansvarsgrundlaget ved forurening	164
3.2.4. Opgaveeksempel – støjforurening og naboret	165
3.3. Erstatningsansvar for forurening	166
3.3.1. Det erstatningsretlige værn	167
3.3.2. Ansvarsgrundlaget	169
3.4. Miljøerstatningsloven	171
3.4.1. Hvornår gælder miljøerstatningsloven	171

3.1.2. Operatøransvar	173
3.1.3. Hævd – Er der omfattet af "påbudet i tømme-loven"?	174
3.1.4. Opgaveeksempel: Hvem forpligtes af "arbejdsløst" – Erstatningskrav	174
4. Forurening – Forurening af den faste ejendom	175
4.1. Forureningskortlægning	177
4.1.1. Kortlægning på vidensniveau 1 og 2	178
4.1.2. Retsvirkningen af forureningskortlægningen	179
4.2. Offentlig oprydning og ekspropriation	181
4.3. Tilladelse til forurening af jord og grundvand	183
4.4. Det ubetingede forureneransvar – påbudsadgangen efter jfl.	184
4.4.1. Mindre olietanke til boligopvarmning – jfl. §§ 48 og 49	185
4.4.2. Påbud om forureningsundersøgelser – jfl. § 40	186
4.4.3. Påbud om oprydning – jfl. §§ 41 og 42	188
4.4.4. Oprydning på fremmed grund – jfl. § 44	189
4.4.5. Den nye ejers ansvar for opfyldelse af påbud – jfl. § 45	190
4.5. Opgaveeksempel – hvornår hæfter nye ejer og operatør for undersøgelsespåbud	193
Kapitel IV: Bortfald af ejendomsret	195
1. Offentligretlig regulering: Ekspropriation	196
1.1. Ekspropriative indgreb	196
1.1.1. Ekspropriationsbegrebet	196
1.1.2. Nærmere om grænsen til ikke-ekspropriativ regulering	203
1.1.2.1. Eksempler fra plan- og anden arealregulering	203
1.1.2.2. Begæring om overtagelse	209
1.1.3. Ekspropriative indgreb	211
1.1.3.1. Lovhjemmel og andre betingelser	211
1.1.3.2. Ekstension	214
1.2. Erstatningsfastsættelsen	215
1.2.1. Princippet om fuldstændig erstatning	215
1.2.2. Værdifastsættelsen ved hel eller delvis afståelse af fast ejendom	218
1.2.3. Erstatning for ulemper m.v.	226
1.2.3.1. I forbindelse med afståelse af ejendom ..	226

1.2.3.2. Servitutpålæg	229
1.2.3.3. Ulemper fra ekspropriationsanlægget	230
1.2.4. Ekspropriation af begrænsede rettigheder	234
1.3. Retsvirkningerne af ekspropriation	236
1.4. Opgaveeksempler	237
2. Hævd	243
2.1. Hævdsbegrebet	243
2.2. Hævdsbetingelserne	245
2.2.1. Rådigheden	245
2.2.2. Hvem skal udøve rådigheden?	247
2.2.3. Den rådendes subjektive forhold	248
2.2.4. Afbrydelse	249
2.3. Hævdserhvervelsen	250
2.3.1. Ejendomshævd	250
2.3.2. Servituthævd	251
2.3.3. Frihedshævd	252
2.4. Retsvirkningerne af hævd	252
2.5. Opgaveeksempel	253
Litteraturfortegnelse	257
Forkortelser	261
Lovregister	263
Register over domme og andre afgørelser	271
Stikordsregister	277

Bogen er en lærebog om den offentlig- og privatretlige regulering af fast ejendom. Den omhandler følgende emner:

- ejendomsbegrebet
- adgangen til at erhverve fast ejendom
- bebyggelsesregulering
- servitutter
- regulering ved zoneinddeling, planlægning, naturbeskyttelse m.v.
- regulering efter miljøbeskyttelsesloven
- naboret
- erstatningsansvar for forurening fra fast ejendom
- jordforureningsloven
- ekspropriation og erstatning herfor
- hævd

Forfatterne er knyttet til Det Juridiske Fakultet ved Københavns Universitet med undervisning og forskning inden for ejendomsret og miljøret.



9 788761 905499

ISBN 87-619-0549-6