

U.1991.429/2H

H.D. 29. april 1991 i sag I 73/1989

Lyngby-Taarbæk Kommune (adv. Andreas Fischer)
mod

Københavns Kommune (lrs. Hans R. Horten).

Miljøret 4.2

Servitutbestemmelse i overenskomst mellem to kommuner ikke tilsidesat.

Københavns Kommune K overdrog ved en overenskomst i 1957 ca. 370 ha arealer, hvoraf de grønne områder udgjorde omkring 2/3, til Lyngby-Taarbæk Kommune L. Overenskomstens pkt. 5 bestemte, at de grønne arealer stedse skulle henligge som sådanne og ikke måtte bebygges uden K's samtykke. Et eventuelt samtykke måtte påregnes at blive gjort betinget af betaling af et tillæg efter nærmere aftale til den ved overenskomsten aftalte købesum. I 1983 blev der på et grønt areal opført et ridehus med et bebygget areal på ca. 950 m² og en højde på 8,5 m. K samtykkede i opførelsen af ridehuset, men afkrævede L en tillægskøbesum på 1.102.000 kr. L påstod frifindelse for betaling af tillægskøbesummen og anførte til støtte herfor, at overenskomstens pkt. 5 om tillægsbetaling var ugyldig i medfør af grundbyrdelovens § 7, jf. § 5, at aftalelovens § 36 måtte bringes i anvendelse, at bestemmelsen pålagde L sådanne forvaltningsretlige bindinger, at den var ugyldig, at servituten var bortfaldet i medfør af kommuneplanlovens § 31, og at bestemmelsen måtte fortolkes således, at opførelsen af ridehuset ikke krævede samtykke fra K, men fik ikke medhold. (Dissens af 3 dommere, der stemte for at frifinde L, fordi de efter en fortolkning af overenskomstens pkt. 5 ikke fandt, at K's samtykke til opførelsen af ridehuset havde været fornødent).

Østre Landsrets dom 21. februar 1989 (10. afđ.)

(Hvidberg, Lisbet Wandel, Arne Brandt (kst.)).

Sagsøgeren, Københavns kommune, solgte ved en overenskomst af 1957 sine ca. 100 arealer i Lyngby-Taarbæk til sagsøgte, Lyngby-Taarbæk kommune. Senere er der opstået uenighed mellem parterne om de forpligtelser, som sagsøgte skulle have påtaget sig ved overenskomsten, navnlig om sagsøgte efter overenskomstens pkt. 5 kan lade såkaldte grønne arealer bebygge uden sagsøgerens samtykke og uden at skulle betale en tillægskøbesum. Tvisten i denne sag angår opførelsen af et ridehus på ejendommen Stenrødgaard og boliger på ejendommen »gymnasiegrunden«. Begge ejendomme hører til de grønne arealer.

Af sagens oplysninger fremgår generelt:

Sagsøgeren købte i 1920'erne og 1930'erne blandt andet i Lyngby-Taarbæk kommune store arealer til boliger og rekreative områder for Københavns befolkning. I forbindelse hermed deltog sagsøgeren i et byplansamarbejde med sagsøgte, som resulterede i plan nr. 9 B.1783 K af 27. marts 1943, der er en bebyggelsesplan for sagsøgerens arealer.

Den 13.-14. juni 1949 vedtog sagsøgte en »Beskrivelse af byplanen for Lyngby-Taarbæk kommune (Dispositionsplanen)« - i det følgende kaldet dispositionsplanen af 1949 - med et kort nr. 9 B 4422 med i det væsentlige samme angivelser som på det tidligere kort. På kortet var blandt andet anført, at: »Planerne for fremtidige dispositioner kan kun fortolkes ved sammenhold med den tilhørende beskrivelse«. På kortet var angivet forskellige grønne arealer, hvortil blandt andet hørte Stenrødgaard og »gymnasiegrunden«. I beskrivelsens pkt. 4, stk. 1, nævntes som eksempler på grønne arealer blandt andet rekreationsarealer, sportspladser, marker m.m.

I pkt. 4, stk. 6, anførtes:

»På de til grønt område udlagte arealer må der kun opføres de til driften af disse grønne områder nødvendige bygninger eller bygninger for sporten eller offentlige forsyninger. Desuden må der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres

430

bygninger af hensyn til de besøgende, såsom restauranter og toiletter, og i idrætsparken idrætsbygninger og opsynsmandsbolig, ved søerne bådhus, i kolonihaveområderne lysthuse.«

I midten af 1940'erne havde Hovedstadskommissionen foreslået, at sagsøgeren skulle overdrage sine arealer i omegnskommunerne til disse for handelsværdien. Hvis denne oversteg sagsøgerens erhvervelsesomkostninger m.m., skulle overtagelsesvederlaget nedsættes med halvdelen af forskellen mellem handelsværdien og erhvervelsesomkostningerne, jfr. Hovedstadskommissionens betænkning af 1940, lovudkastets § 195, stk. 2. Forslaget var blevet tiltrådt af sagsøgeren i 1946, men var aldrig blevet fremsat som lovforslag.

I 1949 anmodede sagsøgte sagsøgeren om at overdrage alle sagsøgerens besiddelser i Lyngby-Taarbæk kommune til sagsøgte, og efter ca. 8 års forløb opnåedes der enighed herom. Dispositionsplanen af 1949 var da (i 1951) tilbagekaldt af sagsøgte. Vilkårene for overdragelsen blev fastsat i den førnævnte overenskomst, som blev indgået den 5. november 1957. Til overenskomsten var vedhæftet en plan nr. 8 B 7528 med signaturer over de forskellige arealer, bestemt til boliger, industri, grønne arealer og arealer til fri benyttelse.

Af overenskomsten og dens omfattende forarbejder fremgik om købesummen og om sagsøgtes fremtidige forpligtelser med hensyn til de grønne arealer blandt andet:

Købesummen var ifølge overenskomstens pkt. 1 aftalt til 4.329.539 kr. 62 øre, der berigtigedes ved, at sagsøgte udstedte et gældsbevis på 2.000.000 kr. med en forrentning på 7% årligt og med betaling af afdrag på 250.000 kr. i 8 halvårslige terminer. Restkøbesummen (ca. 2.000.000 kr.) betaltes kontant bortset fra en restgæld på prioriteter (ca. 300.000 kr.), der overtoges af sagsøgte. Ifølge overenskomstens afsluttende tekst var ejendomsskylden angivet til at være 8.257.688 kr. med fradrag af afgiftspligtig grundstigning. Overdragelsen omfattede efter det oplyste ca. 370 ha, nemlig ca. 100 matrikulerede og umatrikulerede arealer, hvoraf de grønne områder udgjorde omkring 2/3 af de samlede arealer. Overenskomsten angav ikke købsprisen for de enkelte områder, herunder de grønne områder.

Af forarbejderne til overenskomsten fremgår herom blandt andet:

I skrivelse af 10. oktober 1952 fra sagsøgeren til sagsøgte anførtes, at sagsøgte måtte overtage de grønne områder og arealer til offentlige formål henholdsvis vederlagsfrit og til 3 kr. pr. m². Efter at sagsøgeren med skrivelse af 4. februar 1956 havde sendt et overenskomststudkast til sagsøgte, beregnede sagsøgtes tekniske forvaltning i skrivelse af 11. august 1956 til sagsøgtes økonomiske forvaltning, at købsprisen for de arealer, der kunne sælges frit, var ca. 3,50 kr. - ca. 3,85 kr. pr. m². Det fremgik endvidere af et notat om overenskomststudkastet (formentlig af 20. august 1956), at sagsøgte anslog, at et område, bestemt til salg til boligbyggeri, kunne sælges for 8 kr. pr. m² som råjord.

Af et mødereferat af 16. februar 1957 fra et møde mellem parterne fremgår, at sagsøgeren var enig i, at et areal, oprindeligt bestemt til udvidelse af Lundtofte Kirkegaard, kunne udnyttes frit mod, at den totale købesum blev forhøjet med 2 kr. pr. m² for dette areal, således at der betaltes 5 kr. pr. m².

Om sagsøgtes forpligtelser vedrørende de grønne områder hed det i overenskomstens pkt. 5:

»5. Den del af de overdragne arealer, som ved den mellem parterne aftalte dispositionsplan af 1949 er angivet som grønne arealer, skal stedse henligge som sådanne og må ikke bebygges uden Københavns magistrats samtykke. Et eventuelt samtykke må påregnes at blive gjort

betinget af betaling af et tillæg efter nærmere aftale til den ved nærværende overenskomst aftalte købesum.

De omhandlede grønne arealer er vist med grøn farve på vedhæftede plan.

Bestemmelserne i nærværende post 5 vil være at tinglyse som servitutstiftende. - - -

Københavns magistrat er påtaleberettiget.«

Vedrørende forarbejderne til pkt. 5 bemærkes:

Af notatet formentlig af 20. august 1956 fra sagsøgte vedrørende overenskomstudkastet fremgår, at bestemmelsen dengang ikke indeholdt ordene »efter nærmere aftale«. Det anførtes endvidere:

»På forespørgsel er det - - - oplyst, at Kbh. ikke har tænkt over størrelsen af pristillægget, men at man regner med i givet fald at kunne nå til enighed med LTK« (sgt.)

- - -«

Af notatet fremgår også, at sagsøgeren havde tiltrådt, at en påtænkt anvendelse af tre arealer hørende til de grønne områder kunne anvendes til henholdsvis seminarium (Jonstrup seminarium), et rensningsanlæg og et skibsbygningslaboratorium uden tillægsbetaling uanset pkt. 5.

431

I overenskomstens pkt. 6 hed det:

»6. Ved dispositioner med hensyn til de ejendomme, som erhverves ved nærværende overenskomst, skal Lyngby-Taarbæk kommune følge den mellem parterne aftalte dispositionsplan af 1949, med mindre anden aftale træffes. - - -«

Af det foreliggende fremgår blandt andet, at overborgmester H. P. Sørensen og borgmester Fenneberg, Lyngby-Taarbæk kommune, med nogle af deres medarbejdere holdt møde den 23. marts 1955. Ifølge et mødereferat udtalte overborgmesteren blandt andet:

»Den dispositionsplan, der i sin tid blev udarbejdet af de 2 kommuner i fællesskab, tilsigter at skaffe så mange familier i København som muligt en bolig i en kommune, der ikke ligger for langt fra Københavns kommune.

Det er Københavns indtryk, at flertallet i Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse hellere ser villaer end etagebebyggelse, og dette er i strid med de forudsætninger, Københavns kommune har haft ved udarbejdelsen af dispositionsplanen. Denne er nu trukket tilbage, og vi er bange for, at dette betyder, at der sker en tilsidesættelse af de tanker, København har gjort sig med disse arealer. Det er af stor betydning, at befolkningen ikke har for langt til deres arbejde.

Borgmester Fenneberg bemærkede, at - - - han føler ansvar overfor dispositionsplanen i princippet, men at han var bange for altid at være bundet til at følge den ganske slavisk.

Borgmesteren gav det tilsagn, at der ikke skulle blive rørt ved det mellem Københavns kommune og Lyngby-Taarbæk kommune aftalte forhold mellem etagebebyggelse og villaer, men at han gerne ville have visse enkeltheder ændret. Tilbagetrækningen af dispositionsplanen var kun sket for at få klaret dunkle punkter; navnlig var der en del kloakforhold, der trængte til nærmere belysning. - - -«

Om Stenrødgaard fremgår blandt andet:

Da overenskomsten blev indgået i 1957, var Stenrødgaard bortforpagtet som landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 250.000 m² og med beboelses- og driftsbygninger. Fra den 1. oktober 1982 bortforpagtede sagsøgte ejendommens bygninger og arealet omkring disse, ialt 60.836 m², til et ridecenter, Stenrødgaard ApS, uopsigeligt fra sagsøgte side til 1992 - senere ændret til 1995 - med en årlig forpagtningsafgift på 124.200 kr., dog med forbehold om forhøjelser. Afgiften er ikke blevet forhøjet senere. Driftsbygningerne anvendes til opstaldning af heste og arealerne til folde m.m. I § 8 om forpagterens adgang til at foretage ændringer i bygningerne nævntes, at der ikke tilkom forpagterens godtgørelse for forbedringer, selv om de havde forøget bygningernes værdi.

Efter at ridecenterets ledelse havde udtalt ønske om at opføre et ridehus uden tilskuerpladser på ejendommen, anmodede sagsøgte i skrivelse af 15. juli 1983 sagsøgeren om samtykke under henvisning til overenskomstens § 5. Sagsøgte vedtog endvidere den 19. september 1983 en »Lokalplan nr. 41 for et område ved Stenrødgaard-området«, hvori det blandt andet nævntes, at lokalplanens baggrund var opførelsen af ridehuset, og at sagsøgerens samtykke skulle foreligge, før der kunne foretages bebyggelse indenfor lokalplanens område. I en af sagsøgte samtidig vedtaget rammeændring til Kommuneplan 1980-1991 fastsattes, at bebyggelsesprocenten for området under et ikke måtte overstige 10.

Ridehuset opførtes, før samtykke fra sagsøgeren forelå, med et bygget areal på ca. 950 m² og en højde på 8,5 m.

I skrivelse af 26. marts 1984 meddelte sagsøgeren samtykke til opførelsen af ridehuset. Det hedder i skrivelsen blandt andet:

»Da det af ovennævnte overenskomst § 5 fremgår, at grønne arealer stedse skal henligge som sådanne og ikke må bebygges uden Københavns magistrats samtykke, samt at det nævnte samtykke må påregnes at blive gjort betinget af betaling af et tillæg efter nærmere aftale til den ved overenskomsten aftalte købesum, og da de grønne arealer i sin tid blev overdraget Lyngby-Taarbæk kommune vederlagsfrit, skal man meddele, at man under henvisning til, at der til det omhandlede ridehus kræves et grundareal på ca. 9.500 m², jfr. ovennævnte ændring nr. 10 af kommuneplanens rammedel, her har beregnet tillægskøbesummen til 1.102.000 kr., svarende til det nævnte grundareal ganget med den officielle vurdering pr. 1. april 1983 på 116 kr. kontant pr. m², idet man under hensyn til anvendelsen har ment at burde holde sig til den nævnte vurdering som basis for beregningen.

Da det nu er konstateret, at det pågældende ridehus er opført, forudsætter man skæringsdato 1. januar d.a. for tillægskøbesummens betaling,

432

således at beløbet må tillægges renter, svarende til diskontoen + 1 % til betalingsdagen - - -«

Efter at sagen havde været drøftet mellem overborgmester Weidekamp, København, og borgmester Ole Harkjær, Lyngby-Taarbæk, meddelte sagsøgte i skrivelse af 4. december 1984, at man ikke anså sig forpligtet til at betale et tillæg til købesummen. Overenskomstens pkt. 5 måtte antages at sigte til indtægtsgivende udnyttelse. Det betvivledes, at samtykke til opførelse af ridehuset var nødvendigt, idet en sådan bygning var forudsat i dispositionsplanen.

Om »gymnasiegrunden« er oplyst:

Grunden ligger i Lundtofte og er på 48.000 m². I 1970 ønskedes ca. 46.000 m² bebygget med en statskole. Sagsøgeren samtykkede heri, men krævede en tillægskøbesum på 80 kr. pr. m², som sagsøgte betalte. Da planerne ikke blev gennemført, anmodede sagsøgte om tilbagebetaling af beløbet, hvilket sagsøgeren afviste i skrivelse af 16. august 1977. Hvis spørgsmålet om en ændret anvendelse måtte blive aktuel, var man ifølge skrivelsen villig til - med forbehold om en yderligere tillægskøbesum - at indstille til Københavns kommunalbestyrelse, at det blev tilladt. Den 13. september 1979 blev spørgsmålet om tilbagebetaling drøftet mellem overborgmester Egon Weidekamp, København, og borgmester Ole Harkjær, Lyngby-Taarbæk kommune. I skrivelse af 27. februar 1980 fra sagsøgte til sagsøgeren hedder det blandt andet om dette møde:

»Overborgmesteren afviste - - - tilbagebetaling - - - men anførte, at kommunen frit kunne bebygge grunden. Da Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse nu overvejer at afhænde »gymnasiegrunden« til opførelse af en handelsskole, skal man anmode om Københavns kommunes skriftlige bekræftelse af, at der ikke stilles krav om betaling af yderligere tillægskøbesum for denne grund.«

Sagsøgeren svarede i skrivelse af 22. juli 1980, at servitutten kunne aflyses i forbindelse med grundens bebyggelse med en handelsskole.

Handelsskoleprojektet blev heller ikke gennemført, og i skrivelse af 28. maj 1985 anmodede sagsøgte om, at servituten måtte blive afløst. I skrivelse af 24. marts 1987 svarede sagsøgeren, at servituten ikke kunne afløses, før der gennem byggeri var skabt sikkerhed for, at grunden ikke udnyttedes udover det omfang og den art, som tilsagnet omfattede.

Af en i maj 1987 vedtaget lokalplan fremgår, at der på grunden skal opføres 125 boliger, og at området i øvrigt skal anvendes til fritidsformål.

Det er oplyst, at sagsøgeren ikke kræver tillægsbetaling i anledning af den ændrede anvendelse, og at servituten vil blive afløst, når bebyggelsen er afsluttet.

Sagsøgeren har udarbejdet en oversigt over de tilfælde, hvor overenskomstens pkt. 5 har været anvendt indtil 1984. Af oversigten fremgår:

- »1) »Grønt bælte«.
Ved skrivelse af 4/3 1960 - - - fra sagsøgte til sagsøger anmodede sagsøgte under henvisning til overenskomsten om sagsøgers godkendelse af, at et grønt bælte af Dyrhøvedgaards areal på 30 m indskrænktes til 5 m. Ved svarskrivelse af 21/3 1960 - - - afslog sagsøgeren at indskrænke det 30 m grønne bælte.
- 2) »25 m² areal«.
Ved skrivelse af 2/1 1964 - - - anmodede sagsøgte under henvisning til overenskomstens § 6 om sagsøgers samtykke til, at et areal på 25 m² af de grønne områder inddrages til udvidelse af alderdomshjemmet »Bauehøj«.
Ved skrivelse af 29/1 1964 - - - meddelte sagsøger det ansøgte samtykke under henvisning til, at det kun drejede sig om ca. 25 m².
- 3) »Firskovvej-Centret« (matr. nr. 13 a Kgs. Lyngby).
Ved skrivelse af 19/2 1964 - - - forespurgte sagsøgte under henvisning til bestemmelsen i overenskomstens § 5, om sagsøgers samtykke til, at et ca. 1 ha stort areal af matr. nr. 13 a Kgs. Lyngby, der var aftalt som grønt område, anvendtes til bebyggelse, mod at et tilsvarende areal af et tilstødende matr. nr. blev udlagt som grønt område. Sagsøger meddelte imidlertid ved skrivelse af 7/7 1964, - - - at man ikke ville kunne imødekomme andragendet på det anførte vilkår, men alene mod betaling af et tillæg til den ved overenskomsten aftalte købesum på 60 kr. pr. m² grundareal. (Tillægsbeløbet androg ca. 510.000 kr.). Projektet blev ikke gennemført.
- 4) »Kollegiebygninger ved Lundtoftegaardsvej« (Matr. nr. 11 a Lundtofte).
Ved skrivelse af 9/6 1964 - - - forespurgte A/S Arbejdernes Kooperative Byggeforening (AKB) om sagsøgers stilling til, at AKB efter eventuelt køb fra sagsøgte af et areal af de grønne områder, beliggende ved Lundtoftegaardsvej, ville opføre 12 én-families kollegieboliger. Det anføres i skrivelsen, at sagsøgte var indforstået med den påtænkte anvendelse.
- 433**
Sagsøger svarede ved skrivelse af 25/8 1964 - - -, at tilladelse ville kunne gives, men betinget af, at sagsøgte som ejer af arealet betalte et tillæg til den i overenskomsten fastsatte købesum på 30.000 kr. pr. grund, eller ialt 360.000 kr. Sagsøgte accepterede dette vilkår, men projektet blev opgivet.
- 5) »Lyngby Statsgymnasium« (Matr. nr. 7 ac Kgs. Lyngby) (gymnasiegrunden. Se ovenfor) - - -
- 6) »Nøjsomhedsvej« (Matr. nr. 8 a Lundtofte).
Ved skrivelse af 12/9 1977 - - - anmodede sagsøgte om tilladelse i medfør af § 5 i overenskomsten til bebyggelse af et ved dispositionsplanen udlagt grønt areal på ca. 4.000 m².

Sagsøgeren meddelte tilladelse hertil i skrivelse af 28/10 1977 - - -, imod - som tilbudt af sagsøgte - udlæg af et tilsvarende areal umiddelbart syd for til grønt område.

- 7) »Eremitageparken« (Eremitageparken 3-9).
Ved skrivelse af 24/7 1978 - - - anmodede sagsøgte om sagsøgers tilladelse i overensstemmelse med overenskomstens § 5 til at inddrage et areal fra grønt område til bebyggelse.
Arealet var beliggende indenfor området af en af sagsøgte den 20/2 1979 vedtaget lokalplan nr. 6, der udlagde området til boligformål og institutionsbyggeri.
Sagsøger meddelte i skrivelse af 22/6 1979 - - - den fornødne tilladelse mod betaling af en tillægskøbesum på 260 kr. pr. m² grund, ca. 28.500 m², beregnet til ialt 7.410.000 kr. (efter senere opmåling omregnet til 6.233.100 kr.).
Beløbet er betalt. - - -«

Under denne sag har sagsøgeren påstået sagsøgte tilpligtet at betale tillægskøbesummen for Stenrødgaard på 1.102.000 kr. med sædvanlige procesrenter fra den 1. januar 1984, til betaling sker.

Sagsøgte har påstået frifindelse, subsidiært mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte, med procesrenter fra sagens anlæg den 11. april 1985.

Sagsøgte har nedlagt selvstændig påstand om, at sagsøgeren tilpligtes at kvittere servitut lyst 5. marts 1958 (om samtykke til bebyggelse) til afløsning af tingbogen for så vidt angår »gymnasiegrunden« (matr. nr. 7 dg, 7 dh og 9 bæ, Kongens Lyngby, Lundtofte).

Sagsøgeren har heroverfor påstået frifindelse.

Der er afgivet vidneforklaring af forhenværende borgmester i Lyngby-Taarbæk kommune Ole Harkjær og af kontorchef i den nævnte kommune S. Egedal Poulsen.

Forhenværende borgmester Ole Harkjær har om Stenrødgaard forklaret, at det kom bag på Lyngby-Taarbæk kommune, at sagsøgeren krævede betaling for at tillade opførelse af ridehuset, der var et fritidsanlæg. På mødet med overborgmester Weidekamp tilbød overborgmesteren at nedsætte kravet til 950.000 kr., hvilket Københavns borgerrepræsentation senere tiltrådte. Vidnet anså det for umuligt, at sagsøgeren ville frafalde kravet, og indstillede til sin kommunalbestyrelse at modtage tilbudet. Kommunalbestyrelsen »fandt det for groft« og forkastede det, efter at sagsøgtens advokat havde afgivet et responsum om hele sagen.

Om »gymnasiegrunden« har vidnet forklaret, at overborgmesteren under mødet den 13. september 1979 udtalte, at der ikke ville blive stillet krav om tillægskøbesum for grunden.

Kontorchef S. Egedal Poulsen har om Stenrødgaard forklaret, at ridehuset har kostet mellem 1 og 1,5 million kr. at opføre. Der er af sagsøgte mundligt taget forbehold overfor forpagteren om regres i anledning af byggeriet, der gennemførtes trods advarsel fra sagsøgte.

Vedrørende de andre tilfælde, hvor overenskomstens pkt. 5 har været anvendt, har vidnet forklaret, at sagsøgtens økonomi i 1970'erne var bedre, end den er nu. Det er nok den væsentligste grund til, at sagsøgte dengang betalte tillægskøbesummerne i et par tilfælde, selv om man fandt det urimeligt.

Til støtte for sin principale påstand har sagsøgte i første række anført, at overenskomstens pkt. 5 må fortolkes således, at sagsøgte ikke er forpligtet til at indhente sagsøgerens samtykke til opførelse af et ridehus. Bestemmelsen henviser til den mellem parterne aftalte dispositionsplan af 1949. Denne omfatter to dele: kortet og beskrivelsen. Ifølge beskrivelsens pkt. 4 kan der på de grønne områder opføres »bygninger for sporten«, og da opførelsen af ridehuset hører til sådanne bygninger, er sagsøgerens samtykke unødvendigt og kravet om en tillægskøbesum uberettiget. Pkt. 5 kan ikke fortolkes således, at der alene henvises til kortet. På dette anføres netop, at det skal sammenholdes med beskrivelsen. Dette stemmer også med cirkulære nr. 186 af 21. oktober 1939, hvorefter der til en byplan (dispositionsplan) skal høre en vedtægt.

At ridehuset kan opføres uden sagsøgerens samtykke, fremgår også af overenskomstens pkt. 6, der

434

fastslår, at reglerne i dispositionsplanen af 1949 skal følges.

Hertil kommer, at ordet »bebygges« i overenskomstens pkt. 5 må fortolkes som en intensiv, omfattende bebyggelse, således at opførelse af enkeltstående bygninger falder udenfor. Det stemmer med dispositionsplanens kort, hvor der på de grønne områder er angivet sportsanlæg, museer, vandrehjem, kolonihaver m.m., der er enkeltstående bygninger. I beskrivelsens pkt. 4 omtales samme type bygninger. I pkt. 8-14, der angår boligområder, anvendes derimod ordet bebyggelse. Det kan heller ikke være meningen med overenskomstens pkt. 5, at der kræves samtykke fra sagsøgeren, når der - som et led i en naturlig udvikling - skal opføres en ny bygning på en landbrugsejendom eller et idrætsanlæg.

I hvert fald må overenskomstens pkt. 5 fortolkes således, at sagsøgeren kun kan kræve en tillægskøbesum ved en ændret indtægtsgivende anvendelse, og ridecentret er ikke indtægtsgivende. At bestemmelsen skal fortolkes således fremgår af, at sagsøgte ikke skulle betale et tillæg, da sagsøgeren i 1957 accepterede de tre grønne områders anvendelse til seminarium, rensningsanlæg og laboratorium (jfr. ovenfor vedrørende forarbejderne til overenskomstens pkt. 5). Det samme gælder udvidelsen af et alderdomshjem (oversigtens pkt. 2). Derimod er der stillet krav om tillægsbetaling, når et areal, bestemt til offentlige formål, i stedet for ønskedes anvendt frit, f.eks. til boligbebyggelse. Et eksempel herpå fra 1957 er udvidelsen af Lundtofte Kirkegaard. Hvis bestemmelsen ikke fortolkes som anført, vil den virke urimelig og være i strid med aftalelovens § 36. Sagsøgte skal i så fald erlægge en betydelig ydelse uden at opnå nogen modydelse.

Sagsøgte har som mere subsidiære anbringender gjort gældende, at overenskomsten for så vidt angår § 5 og § 6 er ulovligt indgået og ugyldig. Sagsøgte, der har indgået overenskomsten som offentlig myndighed, kan ifølge den forvaltningsretlige teori ikke ved aftale bindes sig med hensyn til sine lovmæssige beføjelser og pligter.

Endvidere må dispositionsplanen vige for senere kommuneplanlægning, som denne er kommet til udtryk i lokalplanen. Bestemmelserne i overenskomstens § 5 og 6 må betragtes som tilstandsservitutter, der bortfalder efterhånden som lokalplanen disponerer over arealerne, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Til støtte for sin subsidiære påstand har sagsøgte anført, at det krævede beløb er urimeligt og langt overstiger handelsværdien.

Af pkt. 5 i overenskomsten må følge, at sagsøgeren må nøjes med et beløb, som sagsøgte kan acceptere som rimeligt, jfr. ordene »efter nærmere aftale«, der blev indsat på sagsøgtens foranledning. Sagsøgeren har beregnet tillægskøbesummen på grundlag af dels en kvadratmeterpris på 116 kr., dels en bebyggelsesprocent på 10. Det erkendes, at kvadratmeterprisen i 1983 var på det anførte beløb. Men det er ikke rimeligt at anvende en bebyggelsesprocent på 10, der ifølge byplanens rammeændring er gældende for hele Stenrødgaard-området. Der er ingen specielle regler om, hvad bebyggelsesprocenter skal være for ridecenteret. Tages udgangspunktet i den bebyggelsesprocent, der er fastsat for »anden bebyggelse« i kommuneplanlovens § 42, medgår der til ridehuset ca. 2.375 kr. m² jord. Baseret på en handelspris på 116 kr. ville tillægskøbesummen blive 275.000 kr. Dette beløb må dog reduceres betydeligt under hensyn til, at de omhandlede grønne arealer ikke udnyttes intensivt, at sagsøgtens udgifter til vedligeholdelse er betydelige, og at også sagsøgerens borgere benytter områderne. At kravet er urimeligt højt fremgår også af, at beløbet svarer til 1.160 kr. pr. m² etageareal. Grundkøbesummen for etagelejligheder og enfamiliehuse i 1983 udgjorde gennemsnitligt 825 og 664 kr. ifølge Boligselskabernes Landsforenings statistik.

Det kan heller ikke accepteres, at den normale handelspris for 1983 pr. m² anvendes. Af forarbejderne til overenskomsten af 1957 og af

forholdet mellem den totale pris og ejendomsskyldvurdering i overenskomsten fremgår, at prisen pr. m² i 1957 var 1/2-1/3 af handelsprisen. For arealer til offentlige formål betaltes ca. 3 kr. pr. m² mod handelsværdien ca. 8 kr. Efter disse principper og med den ovennævnte bebyggelsesprocent vil tillægskøbesummen blive omkring 100.000 kr.

Til støtte for den selvstændige påstand har sagsøgte anført, at hele »gymnasiegrunden« ved den skete tillægsbetaling på 80 kr./m² er blevet frikøbt af sagsøgte. Sagsøgeren kan i det højeste betinge sig en tillægsbetaling på ca. halvdelen af handelsprisen, såfremt jorden er til fri udnyttelse som foran anført. Når der som her er betalt et beløb, der meget nær svarer til handelsværdien på betalingstidspunktet i 1970, har sagsøgte betalt mere, end man var forpligtet til. Dette er bekræftet af overborgmesterens udtalelse på mødet den 13. september 1979. Som følge heraf må sagsøgte være

435

forpligtet til at aflyse servituten. Sagsøgte har en væsentlig interesse i aflysningen nu, selv om sagsøgeren vil aflyse servituten, når den planlagte bebyggelse er sket. Servituten vil fortsat gælde for den ikke bebyggede del, skønt hele grunden er frikøbt.

I øvrigt er servituten ugyldig og i hvert fald bortfaldet i medfør af kommuneplanlovens § 31 som foran anført vedrørende Stenrødgaard.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand anført, at opførelsen af et stort ridehus svarende til en tre-etagers ejendom - uden for enhver fortolkningstvivel - er omfattet af ordlyden af overenskomstens pkt. 5 - en aftale, der blev til efter grundige og langvarige forhandlinger mellem kyndige parter. Bestemmelsen angiver, hvor de arealer ligger, der ikke må bebygges uden sagsøgerens samtykke, det vil sige de grønne områder på det til dispositionsplanen hørende kort nr. 9 B 4422, der er udarbejdet i overensstemmelse med parternes aftaler. Bestemmelsen henviser ikke til teksten i dispositionsplanen af 1949, men indeholder - som en speciel bestemmelse om de grønne områder - et ubetinget forbud mod (fremtidig) bebyggelse uden sagsøgerens samtykke. Den generelle regel i overenskomstens pkt. 6 kan ikke fortolkes således, at der - uanset pkt. 5 - kan opføres bygninger uden samtykke på de grønne arealer.

Overenskomstens pkt. 5 kan ikke begrænses således, at den kun skulle omfatte intensivt, omfattende byggeri. Hverken ordlyden, de forudgående forhandlinger, formålet eller den hidtidige anvendelse af bestemmelsen giver støtte herfor.

Der kan af samme grunde heller ikke indlægges i bestemmelsen, at sagsøgeren kun skulle kunne kræve en tillægskøbesum i forbindelse med en ændret, indtægtsgivende virksomhed. Der kan ikke drages slutninger fra den tilladte anvendelse af de tre begrænsede områder, der i 1957 var bestemt til seminarium, rensningsanlæg og laboratorium. Anvendelsen til disse formål blev accepteret af sagsøgeren i forbindelse med afslutningen af den omfattende overenskomst som et led i denne. Udvidelsen af alderdomshjemmet var på 25 m² og altså ubetydelig. Hvis forpagtningen giver underskud, beror det på sagsøgte selv, der efter forpagtningskontrakten kan forhøje afgiften. Der er intet urimeligt i tillægskøbesummens størrelse, jfr. nedenfor, og intet grundlag for at anvende aftalelovens § 36.

Med hensyn til sagsøgtens mere subsidiære anbringender har sagsøgeren anført, at overenskomstens pkt. 5 og 6 ikke er en ulovlig binding af sagsøgte som kommunal myndighed. Der er intet grundlag for at antage, at en kommune ikke lovligt kan købe en fast ejendom, hvorpå der hviler forpligtelser som omhandlet i overenskomstens pkt. 5. Hvis kommunen vil frigøre sig for en servitut i forbindelse med gennemførelse af en lokalplan, må den ekspropriere servituten, medmindre den bortfalder i henhold til kommuneplanlovens § 31.

For så vidt angår sidstnævnte bestemmelse, har sagsøgeren anført, at der ikke er nogen uforenelighed mellem lokalplanen og servituten. Servituten kan ikke betragtes som en tilstandsservitut, og den har - uanset den privatretlige overenskomst - en offentligretlig karakter. I

øvrigt må der stilles strenge krav med hensyn til klarheden, hvis en servitut uden erstatning skal bortfalde efter kommuneplanlovens § 31.

Vedrørende sagsøgtets subsidiære påstand har sagsøgeren anført, at det ikke er bevist, at tillægskøbesummen overstiger det rimelige: Arealen blev overdraget vederlagsfrit i 1957, og det nuværende krav er baseret på den offentlige vurdering og bebyggelsesprocenten i området. Sagsøgtets borgmester anbefalede i 1984 sin kommunalbestyrelse at acceptere et beløb på 950.000 kr. I en tilsvarende retssag, U.1988.454 H, blev prisen, baseret på samme principper, ikke anset for urimelig. Sagsøgeren har ikke forpligtet sig til at acceptere en pris, som sagsøgte finder rimelig. Der er ikke grundlag for at antage, at den totale købesum i overenskomsten af 1957 var under handelsprisen. Til den aftalte købesum på 4.374.539 kr. skal lægges vej- og kloakgæld, hvorved købesummen blev 5.708.902 kr. Sagsøgte betalte således ca. 6 millioner kr. for ca. 115 ha eller ca. 1/3 af det samlede areal, idet der for de resterende ca. 2/3 ikke skulle ydes vederlag. Hertil kommer, at der var tale om én stor samlet handel nærmest på kontantbasis. De offentlige vurderinger er baseret på enkelt salg og var ikke på kontantbasis.

Vedrørende sagsøgtets selvstændige påstand har sagsøgeren bestridt, at der i 1979 blev givet tilsagn om, at arealerne kunne anvendes frit. Tilladelsen af 1970 blev givet til en bestemt anvendelse af »gymnasiegrunden«. Sagsøgerens interesser, jf. overenskomstens pkt. 5, kan kun tilgodeses ved, at servituten bevares, indtil det er sikkert, hvad arealet bliver benyttet til. Hvis en servitut efter pkt. 5 kunne aflyses i forbindelse med betalingen,

436

ville der efterfølgende være fri mulighed for at benytte tilladelsen til et andet og for sagsøgeren mindre acceptabelt formål f.eks. til høj boligbebyggelse i stedet for en kirkegård. Som foran anført er servituten ikke ulovlig eller bortfaldet.

Landsrettens afgørelse:

Efter overenskomstens pkt. 5 skal der indhentes samtykke fra sagsøgeren til bebyggelse af de grønne arealer, der er angivet på dispositionsplanens kort af 1949. Der findes hverken efter ordlyden af denne bestemmelse eller efter pkt. 6, forhandlingerne forud for overenskomsten, dens hidtidige anvendelse eller aftalelovens § 36 grundlag for at fastslå, at ridehuset måtte opføres uden sagsøgerens samtykke. Af de grunde, som sagsøgeren har anført, tiltrædes det endvidere, at pkt. 5 ikke er ugyldig eller bortfaldet efter kommuneplanlovens § 31.

Der findes hverken efter overenskomstens ordlyd eller oplysningerne om forhandlingerne vedrørende den oprindelige købesum holdepunkter for at fastslå, at sagsøgeren har forpligtet sig til at beregne en tillægskøbesum efter de af sagsøgte anførte retningslinier, herunder således at tillægs købesummen skulle være en reduceret handelspris. Da det vederlag, som sagsøgeren har forlangt, ikke kan anses for urimeligt, tages sagsøgerens påstand herom til følge.

Under hensyn til, at ridehuset er påbegyndt opført i 1983 uden samtykke, tages sagsøgerens påstand om procesrenter fra den 1. januar 1984 til følge.

For så vidt angår sagsøgtets selvstændige påstand findes det ikke godtgjort, at sagsøgeren i 1979 har forpligtet sig til straks at aflyse servituten, således at der var adgang til fri bebyggelse på hele arealet. Herefter og af de grunde, som sagsøgeren har anført, tages sagsøgerens frifindelse påstand til følge.

Sagsøgte, betaler til sagsøgeren i sagsomkostninger 75.000 kr.

Højesterets dom.

Den indankede dom er afsagt af Østre Landsret.

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Pontoppidan, Funch Jensen, Weber, Riis, Hermann, Poul Sørensen og Per Sørensen.

Appellanten har over for indstævntes betalingspåstand principalt påstået frifindelse, subsidiært mod betaling af et mindre beløb med

rente svarende til diskontoen med et tillæg på 1% fra den 1. januar 1984, subsidiært med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg den 11. april 1985.

Appellanten har endvidere gentaget sin selvstændige påstand om kvittering af servituten til afløsning for så vidt angår matr. nr. 7 dg, 7 dh og 9 bø Kongens Lyngby, Lundtofte.

Indstævnte har påstået stadfæstelse, dog at indstævnte har taget bekræftende til genmæle over for appellants selvstændige påstand.

Appellanten har yderligere gjort gældende, at overenskomstens punkt 5 om tillægsbetaling er ugyldig i medfør af grundbyrdeafsløsningslovens § 7, at indstævnte ved skrivelsen af 26. marts 1984 har bundet sig til en rentefod på diskontoen + 1%, og at en lavere rentefod end sædvanlig procesrente er begrundet i rentelovens § 5, stk. 3.

Til brug for Højesteret er der tilvejebragt yderligere oplysninger.

Samtlige dommere udtaler:

Da indstævnte har taget bekræftende til genmæle over for appellants selvstændige påstand, tager Højesteret denne påstand til følge.

Servitutsbestemmelsen i overenskomstens punkt 5 blev ved overdragelsen til appellanten pålagt de grønne arealer, som indstævnte siden sin erhvervelse havde sikret friholdt for bebyggelse, og der er ikke grundlag for at antage, at kravet om indstævntes samtykke til bebyggelse kun er indsat for at sikre indstævnte et vederlag i tilfælde af, at appellanten måtte ønske arealerne bebygget. Servituten kan herefter ikke anses for omfattet af grundbyrdeforbuddet i grundbyrdeafsløsningslovens § 7, jf. § 5.

Allerede fordi servitutbestemmelsen er opretholdt ved lokalplanen, tiltræder Højesteret, at servituten ikke er bortfaldet i medfør af kommuneplanlovens § 31.

Højesteret tiltræder endvidere, at der ikke ved overenskomstens punkt 5 er pålagt appellanten sådanne forvaltningsretlige bindinger, at bestemmelsen af denne grund kan tilsidesættes som ugyldig. Højesteret tiltræder endelig, at aftalelovens § 36 ikke kan bringes i anvendelse.

Fire dommere - Riis, Hermann, Poul Sørensen og Per Sørensen - udtaler herefter:

Af de grunde, der er anført i dommen om forståelsen af overenskomstens punkt 5, tiltrædes,

437

at opførelsen af ridehuset krævede samtykke fra indstævnte. Da der ikke er grundlag for at nedsætte det beløb, som indstævnte har forlangt, tiltræder disse dommere, at indstævntes betalingspåstand er taget til følge, dog at der ikke er grundlag for at tilkende indstævnte en højere rente for tiden forud for sagens anlæg end krævet i skrivelsen af 26. marts 1984.

Med de ændringer, der følger af det anførte, stemmer de herefter for at stadfæste dommen.

Tre dommere - Pontoppidan, Funch Jensen og Weber - udtaler:

Appellanten og indstævnte indledte allerede i begyndelsen af 1940'erne et samarbejde om byplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, og dispositionsplanerne fra 1943 og 1949 er blevet til efter forhandling mellem parterne. Under de forhandlinger, som gik forud for overenskomsten af 1957, gjorde indstævnte gældende, at appellanten var uberettiget til at ændre planerne uden indstævntes samtykke. Dispositionsplanen af 1949, som indstævnte fik tilsendt i august 1949, består - jf. § 2 i den dagældende byplanlov - af dels en beskrivelse (vedtægt) dels et dertil hørende kortmateriale. Ifølge kortmaterialet kan planerne for fremtidige dispositioner kun fortolkes ved sammenhold med beskrivelsen.

Det fremgår af forarbejderne til overenskomsten, at punkt 5 havde sin baggrund i, at de grønne arealer blev overladt appellanten uden vederlag, og det må antages, at punkt 5, 2. pkt. - jf. ordene »betaling

af tillæg« - har haft til formål at sikre indstævnte mulighed for at få andel i grundværdistigningen ved overgang til anden anvendelse.

Opførelsen af ridehuset har ikke ændret Stenrødgaards karakter af grønt område, og det er ubestridt, at opførelsen ikke ville kræve tilladelse efter dispositionsplanen.

Under disse omstændigheder finder disse dommere, at indstævntes samtykke til opførelsen af ridehuset ikke har været fornødent. De stemmer derfor for at tage appellants frifindelsespåstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Thi kendes for ret:

Indstævnte, Københavns Kommune, skal kvittere servitut lyst den 5. marts 1958 til aflysning af tingbogen for så vidt angår matr. nr. 7 dg, 7 dh og 9 b Kongens Lyngby, Lundtofte.

I øvrigt stadfæstes landsretten dom med den ændring, at det tilkendte beløb for tiden fra den 1. januar 1984 til den 10. april 1985 alene skal forrentes med rente svarende til diskontoen med et tillæg på 1%.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsret og Højesteret til den anden part.

Højesterets dom skal opfyldes inden 14 dage efter afsigelsen.