



# SERVITUTADMINISTRATION I KOMMUNEN

DANSKE MILJØADVOKATER 28.11.2019





Københavns  
Kommune

# Afgrænsning af oplægget (1 time)

1. Sondring mellem offentligretlige og privatretlige servitutter
2. Privatretlige servitutters relevans i byggesagsbehandlingen
3. Håndhævelse af privatretlige servitutter i byggesagsbehandlingen
4. Særligt om villaservitutter
5. Forvaltningsretlige regler og servitutadministration
6. Servitutadministration i forhold til byggelovgivningen
7. Proces kort opsummeret





**Hvorfor er det i byggesagsbehandlingen relevant at sondre mellem offentligretlige og privatretlige servitutter?**





## Sondringen er relevant, fordi ...

- ☪ I lokalplanlægningen er det i udgangspunktet muligt at ophæve privatretlige tilstandsservitutter med lokalplanbestemmelser (PL § 15, stk. 2, nr. 16)
- ☪ I byggesagsbehandlingen har offentligretlige servitutter relevans, da vi som byggemyndighed skal påse anden lovgivningen (BR18 § 35)
- ☪ I byggesagsbehandlingen er det muligt at håndhæve visse typer privatretlige servitutter administrativt (PL § 43)





# Offentligretlige servitutter

- ⚖️ Pålægges af offentlige myndigheder med hjemmel i lov
- ⚖️ Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse og har alene en oplysende funktion
- ⚖️ Håndhævelse sker efter den pågældende offentligretlige lovgivning fx byggeloven ved håndhævelse af tinglyst vilkår i byggetilladelsen





# Eksempler på offentligretlige servitutter

- ☰ Vilkår i tilladelser generelt
  - ☰ Fx vilkår for byggetilladelser (BGL § 27)
  - ☰ Fx vilkår for lokalplandispensation (PL § 55)
  
- ☰ Kondemneringspåbud
  
- ☰ Politisk beslutning om indretning af fællesgård





# Privatretlige servitutter

- ⚖️ Ejendomsejers underskrift er en forudsætning for tinglysning
- ⚖️ Tinglysning af servitutter med planmæssigt indhold skal påtegnes af kommunen som planmyndighed (PL § 42, jf. § 15, stk. 2)
- ⚖️ Privatretlige servitutter stiftes af ejer selv eller ved privat aftale eller efter krav eller aftale med en offentlig myndighed
- ⚖️ Håndhævelse af privatretlige servitutter:
  - ⚖️ Civilretligt søgsmål
  - ⚖️ Administrativ håndhævelse (PL § 43, jf. § 15, stk. 2)





# Eksempler på et bredt udvalg af privatretlige servitutter

- 🏡 Brugsrettigheder
- 🏡 Færdselsret over naboejendom
- 🏡 Adgangsret
- 🏡 Forkøbsret
- 🏡 Forbud mod bebyggelse
- 🏡 Foreningsvedtægter (samejeoverenskomst, ejerforeningsvedtægter, vedtægter i A/B mv.)
- 🏡 Villaservitutter og skødeservitutter







# Eksempler på tilstandsservitutter

- ☪ Tilstandsservitutter indeholder forhold om bl.a.:
- ☪ Omfang og placering af bebyggelse
- ☪ Anvendelse af en ejendom eller forbud mod en bestemt anvendelse af ejendommen
- ☪ Højde på hegn/beplantning
- ☪ Forbud mod bebyggelse
- ☪ Facadecensur





# Helt kort om lokalplanlægning og ophævelse af tilstandsservitutter

- ☪ I lokalplanlægningen er det udgangspunktet, at tilstandsservitutter kan ophæves med henvisning til PL § 15, stk. 2, nr. 16
  
- ☪ Lokalplanbestemmelse om ophør af tilstandsservitutter forudsætter:
  - ☪ uforenelighed mellem plan og servitut (planens formål og indhold), og
  - ☪ at der er en planmæssig begrundelse for ophævelsen
  
- ☪ Ophævelse – Ekspropriation eller ekspropriationslignende karakter?





# Er det alle privatretlige servitutter, der er relevante i byggesagsbehandlingen?





# Privatretlige servitutters relevans i byggesagsbehandlingen

- ☰ Kun privatretlige servitutter med planmæssigt relevante hensyn har relevans for byggesagsbehandlingen
- ☰ I byggesagsbehandlingen bliver privatretlige servitutter om brugsrettigheder, færdselsret, adgangsret, foreningsvedtægter ikke inddraget
- ☰ Ingen tilsynspligt af privatretlige servitutter i byggesagsbehandlingen





# Håndhævelse af privatretlige servitutter i byggesagsbehandlingen (1)

- ☪ PL § 43 er kommunens administrative håndhævelsesmulighed for privatretlige servitutter
- ☪ Et servitutstridigt forhold er ikke ulovligt efter planloven, før kommunen har nedlagt forbud eller meddelt påbud efter PL § 43
- ☪ PL § 43 kan bringes i anvendelse, selvom kommunen ikke eksplicit er angivet som påtaleberettiget i servitутten
- ☪ Kommunen har ikke pligt til at håndhæve privatretlige servitutter





# Håndhævelse af privatretlige servitutter i byggesagsbehandlingen (2)

- ☰ Det er en forudsætning for håndhævelse efter PL § 43, at bestemmelsen i servitутten omhandler et forhold, der kan reguleres i en lokalplan (PL § 15, stk. 2)
- ☰ Der skal være et planmæssigt relevant hensyn at varetage
- ☰ Servitutbestemmelsen skal have en vis klarhed/præcision
- ☰ Der er ingen klageadgang ved fravigelse af servitутten
- ☰ Kommunen kan ikke tinglyse vilkår med PL § 55 ved fravigelse af servitутten





# Hvad er villaservitutter for en størrelse?





# Særligt om villaservitutter

- ☪ I Københavns Kommune er flere københavnske villaområder underlagt en række privatretlige servitutter, der betegnes som villaservitutter
- ☪ Kommunen har anvendt og håndhævet villaservitutterne i byggesagsbehandlingen, siden de blev tinglyst (omkring 1900 – 1920)
- ☪ Villaservitutterne er en planmæssige regulering af villaområderne og er næsten enslydende







# Villaservitutternes baggrund og formål

- ☞ Størstedelen af de københavnske villagrunde er i forbindelse med udstykning i starten af 1900-tallet blevet pålagt byggeservitutter (også benævnt "romertalsdeklarationer").
- ☞ En byggeservitut/romertalsdeklaration er en privatretlig servitut, der regulerer bebyggelsen indenfor et geografisk afgrænset område.
- ☞ Formålet med servitutterne er at bibeholde et ensartet, bygningsmæssigt åbent og grønt præg.





# Villaservitutternes indhold

- ☼ Typisk vil der stå følgende i villaservitutterne:
- ☼ Der må opføres én beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager, foruden enkelte kvistværelser (tagetage), der ikke må indrettes til selvstændig beboelse
- ☼ Hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie (1 - eller 2-familiehuse)
- ☼ Det bebyggede areal må max være 1/3 (eller 1/4 eller 2/7) af nettogrundarealet (bebyggelsesgrad)
- ☼ Bygninger skal holde en afstand på 9,415 m (15 alen) fra tilstødende vejes midtlinje
- ☼ En bygning må til én side sammenbygges med bygningen på nabogrunden, men skal i øvrigt holdes så langt fra nabogrund, at vinduer kan anbringes derimod (vinduesafstand = 1,88 m (3 alen) med tillæg af 1/4 af bygningshøjden)





# Villaservitutter - Praksis og proces




- ☰ Forvaltningens praksis for håndhævelse – og fravigelse – af servitutternes bebyggelsesindskrænkninger bygger på
  - ☰ bygningsmyndighedens erfaringsgrundlag kombineret med
  - ☰ byggeskikkens udvikling,
  - ☰ bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser samt
  - ☰ den politisk vedtagne ramme
  
- ☰ Politisk forelæggelse ved fravigelse af praksis
  - ☰ Hvis forvaltningen i en konkret sag vurderer, at der er saglige grunde til at fravige denne praksis, bliver sagen forelagt politikerne.





# Villaservitutter – Ændret praksis

## Kommunens praksis

-  Københavns Kommune har i en lang årrække accepteret fravigelse af kravet om antal boliger pr. etage ved opførelse af dobbelthuse. Denne praksis er imidlertid ophævet ved Borgerrepræsentationens beslutning af 24. august 2017.
-  Hvis forvaltningen i en konkret sag undtagelsesvist vurderer, at der bør gives tilladelse til et dobbelthus, kræver dette derfor politisk godkendelse – medmindre etablering af dobbelthuse er tilladt efter servitutten.
-  Beslutning om politisk forelæggelse af en sag er en procesledende beslutning, som ikke kan påklages



# Lovgrundlag ved håndhævelse af villaservitutter



- ☰ **PL § 43:** *"Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan."*
  
- ☰ Kommunen kan med hjemmel i planlovens § 43 håndhæve servitutter med et planlægningsmæssigt indhold, jf. PL § 15, stk. 2.
  
- ☰ Kommunen bestemmer selv, om kommunen vil udnytte denne ret. Påtaleretten er ikke omfattet af kommunens tilsynspligt efter planlovens § 51, stk. 1. Det afhænger derfor af kommunens praksis, om en privatretlig servitut skal kræves overholdt.
  
- ☰ Ligesom det gælder for lokalplanbestemmelser, kan servitutbestemmelser kun håndhæves, hvis de er klare og præcise.





# Forvaltningsretlige regler og servitutadministration (1)

## ☪ Gælder de forvaltningsretlige regler?

- ☪ Ja. Servitutten træder i stedet for en offentligretlig regulering (et plangrundlag), og derfor gælder de forvaltningsretlige regler

## ☪ Gælder planlovens formelle regler?

- ☪ Ja, hvis kommunen håndhæver servitutten – dvs. meddeler afslag på ansøgning om fravigelse af servitutten
- ☪ Nej, hvis kommunen ikke håndhæver servitutten – dvs. imødekommer en ansøgning om fravigelse eller undlader at håndhæve servitutten





# Forvaltningsretlige regler og servitutadministration (2)

## ☪ Særligt om høring

### ☪ Ikke naboorientering

- ☪ En fravigelse fra en servitut er ikke en afgørelse efter planloven, og derfor kan planlovens dispensationsprocedure med naboorientering ikke anvendes.

### ☪ Måske partshøring

- ☪ Det er hver gang en konkret vurdering, om der er naboer, der bliver så væsentligt berørt af fravigelsen, at de er parter i sagen og skal partshøres (FVL § 19).

## ☪ Særligt om begrundelse

- ☪ Afgørelse efter PL § 43 skal ske med henvisning til bestemmelsen. Begrundelsen er mangelfuld, hvis der kun henvises til servitutten





# Forvaltningsretlige regler og servitutadministration (3)

## ☪ Særligt om klageadgang

- ☪ Håndhævelse af en servitut = afgørelse efter planloven, og der kan derfor klages til Planklagenævnet
- ☪ Planklagenævnets prøvelse af § 43-påbud/forbud vedrører typisk:
  - ☪ om servitutter handler om forhold, der kan reguleres i en lokalplan,
  - ☪ om fortolkning af servituttens bestemmelser,
  - ☪ om der er tale om usaglig forskelsbehandling, eller
  - ☪ om kommunen har udvist en sådan passivitet overfor den servitutstridige handling, at der ikke længere kan nedlægges påbud/forbud
- ☪ Ikke-håndhævelse af en servitut ≠ afgørelse efter planloven, og der kan derfor ikke klages til Planklagenævnet







# Servitutadministration i forhold til byggelovgivningen

- ☰ Forholdet til BR's bebyggelsesregulerende bestemmelser
  - ☰ Bestemmelserne i BR viger ikke for de bebyggelses-regulerende bestemmelser i servituten
  - ☰ Kommunen skal altså også behandle projektet efter BR
- ☰ Forholdet til lovgennemgangen
  - ☰ Iht. BR18, § 35, stk. 2, skal kommunen undersøge, om byggeriet er i strid med anden lovgivning, inden vi meddeler tilladelse
  - ☰ Overholdelsen af privatretlige servitutter er ikke en del af denne pligt, og kommunen har derfor ikke pligt til at afklare, om privatretlige servitutter er til hinder for, at byggetilladelsen kan udnyttes.
  - ☰ Hvis kommunen ønsker at håndhæve servituten, skal kommunen selv være opmærksom på den i byggesagsbehandlingen. Ejer er ikke forpligtet til at gøre opmærksom på servituten.





# Proces kort opsummeret

- ☰ Byggeansøgning
- ☰ PL § 43 vurdering af betingelser for anvendelse
- ☰ Evt. høring
- ☰ Evt. politisk fremstilling
- ☰ Forvaltningsretlige regler iagttages\*
- ☰ Byggesagsbehandling foretages
- ☰ Afgørelse med klagevejledning
- ☰ Evt. klagesag
  - ☰ Afklaring af konflikter om passivitet, spørgsmål om klarhed/præcision, spørgsmål om planmæssigt relevant hensyn, hjemmelsgrundlag, lighedsbetragtninger mv.
- ☰ Evt. retssag
  - ☰ Afklaring af konflikter som eksemplificeret under klagesag + afklaring af evt. spørgsmål om erstatningsansvar

