

---

**Fra:** KTFKP BPM Rådhuspost

**Sendt:** 1. juli 2026 10:25

**Til:** Jens-Kristian Lütken (Borgerrepræsentationen)

**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af Jens-Kristian Lütken (V) om administration af villaservitut, eDoc 2026-0192798

Kære Jens-Kristian Lütken, MB

På vegne af Lena Kongsbach, vicedirektør i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 2. juni 2026 vedrørende administration af villaservitut.

Med venlig hilsen

**Camilla Paludan Bruhn**

Politisk koordinator

BPM Sekretariat

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



## Besvarelse vedrørende villaservitutadministration

Medlem af Borgerrepræsentationen Jens-Kristian Lütken (V) har den 2. juni 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

### Spørgsmål

- 1) Er der (eller kan der politisk besluttes) en bagatelgrænse eller nedre grænse for, hvornår forvaltningen kan pålægge en borger at nedrive et mindre eksisterende skur (eller lignende) på borgers egen ejendom?

Jeg er blevet gjort bekendt med, at forvaltningen har pålagt en husejer i Københavns Kommune at nedrive et mindre skur (10 m<sup>2</sup>), som allerede var etableret på hans grund, da han købte ejendommen. Pålægget begrundes af forvaltningen med en villaservitut, der fastslår at maksimalt en tredjedel af grunden må bebygges, hvilket ville have betydet, at boligejeren var tvunget til at rive dele af sit hus ned, hvis han ville beholde skuret. Den nuværende husejer har ikke på købstidspunktet været oplyst om, at der ikke var givet tilladelse til at opføre skuret, der bruges til cykler, haveredskaber og andre fornødenheder til haven.

- 2) Er det korrekt, at den foreslåede ændring af administrationen af villaservitutter, som forvaltningen lagde op til i maj 2025, formentlig vil kunne afhjælpe den ovenfor skitserede udfordring med nedrivning af et eksisterende skur?

På udvalgsrådet i det daværende Teknik og Miljøudvalg d. 19. maj 2025 blev der lagt op til en ny administration af villaservitutter. Forvaltningen påpegede, at den ældre servitutregulering på flere områder er strikser end den nuværende byggelovgivning, og at administrationen af servitutterne er restriktiv. Forvaltningen lagde dengang op til, at servitutternes bebyggelsesgrad ikke fremadrettet håndhæves for op til 50 m<sup>2</sup> sekundært byggeri, hvilket vil muliggøre at opføre 20 m<sup>2</sup> mere end i dag enten samlet eller fordelt i flere bebyggelser. Sagen blev dog på udvalgsrådet sendt retur til forvaltningen, og jeg kan forstå, at det er forventningen, at Klima-, Miljø og Teknikudvalget først bliver forelagt en ny sag primo 2027.

- 3) Er det muligt allerede nu administrativt eller politisk at beslutte at sætte sagsbehandlingen i disse sager bero, indtil der foreligger en politisk afklaring primo 2027?  
Hvis det er tilfældet, og ændringer muligvis er på vej primo 2027,

**01-07-2026**

Sagsnummer i F2  
2026 - 13086

Dokumentnummer i F2  
265724

Sagsnummer i eDoc  
2026-0192798

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

hjælper det desværre ikke dem, der rammes af den fortsatte utidssvarende administration af villaservitutter, da borgere som i eksemplet ovenfor i den mellemliggende periode forsat pålægges at nedrive fx et mindre skur ned.

## **Svar**

### **Ad. 1**

Der findes ikke en bagatelgrænse i byggeloven for, hvornår ulovligt byggeri – eksempelvis skurbebyggelse – kan undtages fra krav om lovliggørelse. Bliver forvaltningen som myndighed gjort opmærksom på et sådant forhold, er vi forpligtet til at sikre, at forholdet lovliggøres. Lovliggørelse kan enten ske ved, at der ansøges og meddeles en byggetilladelse, eller ved at det ulovligt opførte byggeri fjernes. Det er derfor ikke muligt at fastsætte en bagatelgrænse ved politisk beslutning for at tillade allerede opført byggeri.

Det er ejerens ansvar at sørge for lovliggørelse, uanset hvem der har opført byggeriet (byggelovens § 17, stk. 1, 1. pkt.). Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold er dermed knyttet til ejendommen.

Når det gælder lovliggørelse i forhold til servitutter, har forvaltningen ikke bemyndigelse til at tillade skurbebyggelse, der overstiger bebyggelsesgraden. Forvaltningen er dog i gang med at se på problematikken om administration af de gamle servitutter. Efter politisk ønske indgår det i en kommende analyse af fortætnings- og udviklingspotentialer i villaområderne som beskrevet i Ad. 2.

### **Ad. 2**

Den 19. maj 2025 forelagde forvaltningen indstillingen "Forslag til ny servitutadministration i byggesager". Forvaltningen foreslog at lempe servitutadministrationen og bl.a. tillade op til 50 m<sup>2</sup> skurbebyggelse ved ikke at håndhæve servitutbestemmelser om bebyggelsesgrad. En sådan lempelse ville forventeligt betyde, at der kunne gives tilladelse i nogle sager om opførte skure.

Udvalget godkendte ikke forslaget, men besluttede at sende sagen tilbage til forvaltningen mhp. at udarbejde en analyse af villaområderne og undersøge, hvordan der kan udarbejdes lokalplaner for villaområderne. I den forbindelse blev der i overførselssagen 2025-2026 afsat midler til en analyse af fortætnings- og udviklingspotentialer i villaområderne. Analysen skal også identificere løsninger i forhold til villaservitutter, herunder skurbebyggelse. Arbejdet med analysen er ved at blive igangsat, og resultaterne forventes at blive forelagt udvalget i 2027.

Først når vi har resultaterne af analysen, og hvis der træffes en ny politisk beslutning, kan forvaltningen administrere servitutterne på anden måde, eller der kan arbejdes videre med eventuelle lokalplaner. Det betyder, at der kan gå længere tid, før ændringer kan gennemføres.

### **Ad. 3**

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har ansvaret for at administrere byggeloven og planloven og skal sikre, at bestemmelser håndhæves. Som tilsynsmyndighed efter byggeloven og planloven har forvaltningen også pligt til at sørge for, at ulovligt byggeri bliver lovliggjort.

Da der endnu ikke foreligger en politisk afklaring om fremtidig håndtering af servitutter og skurbebyggelse i villaområder, vil forvaltningen sætte igangværende lovliggørelsessager med skurbebyggelse i venteposition og give en længere foreløbig frist for lovliggørelse.

Svaret er offentligt tilgængeligt på [Politikerspørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 2026 | Københavns Kommune](#)

Lena Kongsbach  
Vicedirektør