



15-08-2017

Sagsnr.

2017-0201748

Dokumentnr.

2017-0201748-9

Til Borgerrepræsentationen

Bemyndigelser fra 1992 og 2013 om dobbelthuse i områder med villaservitutter

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling af 19. juni 2017 om, at Magistratens bemyndigelse fra 1986 skal annulleres, og at praksis i sager om dobbelthuse ændres sådan, at der fremover som hovedregel ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter.

Bemyndigelsen fra 1986 omfatter ikke alle områder med villaservitutter, men de mange villaservitutter, som indeholder en bestemmelse om, at der kun må være en bolig pr. etage.

Foreningen Grundejeren.dk har i brev af 16. juni 2017 - i forbindelse med foretræde for Teknik- og Miljøudvalget den 19. juni 2017 - opfordret til, at alle bemyndigelser om dobbelthuse og villaservitutter annulleres. Foreningen har bl.a. anført, at grundejerne er parter og derfor har ret til partshøring, og at grundejerne er klageberettigede.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i notatet kort beskrevet betydningen af følgende bemyndigelser fra 1992 og 2013 om dobbelthuse:

- 11. maj 1992: Magistraten bemyndiger 4. afdeling til at kunne fravige servitutternes bestemmelse om maksimalt bebygget areal i forbindelse med opførelse af dobbelthuse (nyt krav om vejadgang til hver bolig).
- 19. juni 2013: Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøforvaltningen til, at der fremover ikke foretages (udvidet) høring af naboer i forbindelse med tilladelse til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage.

Sammenfatning

Godkender Borgerrepræsentationen Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling af 19. juni 2017, og praksis i sager om dobbelthuse dermed ændres sådan, at der fremover som hovedregel ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter (bestemmelsen om kun en bolig pr. etage), vil Teknik- og Miljøforvaltningen foretage en nærmere analyse af bemyndigelserne fra 1992 og 2013.

Forvaltningen bemærker, at bemyndigelsen fra 1992 også har betydning for administration af villaservitutter, som ikke fastsætter, at

der kun må være en bolig pr. etage, dvs. villaområder, hvor det fortsat er i overensstemmelse med villaservitutten at opføre dobbelthuse. Bemyndigelsen har dermed et bredere anvendelsesområde end bemyndigelsen fra 1986.

Desuden finder forvaltningen, at det er relevant at vurdere betydningen af de to bemyndigelser set i forhold til andre bemyndigelser om villaservitutter, dvs. ikke kun bemyndigelser om dobbelthuse.

Jævnfør ovenstående vil Teknik- og Miljøforvaltningen – såfremt Borgerrepræsentationen godkender, at Magistratens bemyndigelse fra 1986 annulleres - foretage en analyse af bemyndigelserne fra 1992 og 2013 samt øvrige bemyndigelser om villaservitutter med henblik på forelæggelse af indstilling for Teknik- og Miljøudvalget og derefter Borgerrepræsentationen i inden udgangen af 2017.

Bemyndigelse fra 1992 om maksimalt bebygget areal og vejadgang

Villaservitutterne indeholder bestemmelser om et maksimalt bebygget areal (husets ”fodaftryk” på grunden). Bebyggelsen må typisk udgøre 1/3 eller 2/7 af grunden.

Den samlede Magistrat gav med beslutning af 11. maj 1992 Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til at fravige villaservitutternes bestemmelser om maksimalt bebygget areal i forbindelse med opførelse af dobbelthuse. Der var tale om en justering i forhold til bemyndigelsen fra 1986.

Baggrunden for bemyndigelsen fra 1992 var et nyt krav i byggelovens § 10 A om, at der ved opførelse af mere end ét enfamiliehus (f.eks. et dobbelthus) skal kunne gennemføres udstykning til selvstændige ejendomme med lovlig vejadgang.

Det nye krav medførte bl.a., at der skal udlægges areal til privat fællesvej som adgangsvej til den del af et dobbelthus, som ikke ligger ud til eksisterende vej. Arealet af adgangsvejen skal fratrækkes grundens areal, når man skal beregne det bebyggede areal (f.eks. maksimalt 1/3 af grunden). Vurderingen var, at fradraget af vejareal i et begrænset antal sager ville betyde, at parcellen, der ligger ud til den eksisterende vej, ikke uden en reduktion af bebyggelsens omfang kunne overholde kravet om maksimalt bebygget areal.

Formålet med bemyndigelsen var at give mulighed for dobbelthuse i samme omfang som hidtil (dvs. før byggelovens § 10 A, der trådte i kraft 1. april 1991).

Godkender Borgerrepræsentationen Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling af 19. juni 2017 om, at praksis i sager om dobbelthuse ændres vil bemyndigelsen fra 1992 kun undtagelsesvist kunne få betydning i forhold til administrationen af de villaservitutter, der fastsætter, at der kun må være en bolig pr. etage.

Det skal dog nævnes, at bemyndigelsen fra 1992 gælder generelt i forhold til dobbelthuse i områder med villaservitutter. Bemyndigelsen fra 1992 gælder derfor ikke kun i tilknytning til de mange villaservitutter, der fastsætter, at der kun må være en bolig pr. etage. Bemyndigelsen fra 1992 gælder også for administrationen af de villaservitutter, som *ikke* fastsætter, at der kun må være en bolig pr. etage, dvs. villaområder, hvor det fortsat er i overensstemmelse med villaservitутten at opføre dobbelthuse.

Bemyndigelsen fra 1992 har således et bredere anvendelsesområde end bemyndigelsen fra 1986. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der allerede af den grund er behov for nærmere analyse af betydningen af bemyndigelsen fra 1992.

Bemyndigelse fra 2013 om høring af naboer

Borgerrepræsentationen gav den 19. juni 2013 Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndigelse til at undlade høring af naboer i forbindelse med fravigelse af villaservitutternes bestemmelser om, at der kun må være én bolig pr. etage ved tilladelser til dobbelthuse.

Det er beskrevet i indstillingen fra 2013, at forvaltningen efter de gældende bemyndigelser om fravigelse af villaservitutterne ved opførelse af dobbelthuse skal foretage høring af naboer, selv om et byggeprojekt kan godkendes efter de relevante bestemmelser i bygningsreglementet.

Bemyndigelsen er ikke udtryk for en beslutning om at overtræde forvaltningslovens § 19 om partshøring. Det er præciseret i indstillingen, at der ikke er tale om de høringer, som forvaltningen har pligt til at foretage efter forvaltningsloven.

I forhold til bemyndigelsen fra 2013 er det vigtigt at skelne mellem den *lovbestemte pligt* til at foretage partshøring og en *mulighed* for derudover at foretage høring af grundejerforeninger og grundejere uden partsstatus.

Når kommunen skal træffe afgørelse, skal parten eller parterne i sagen først gøres bekendt med sagen og de faktiske oplysninger i sagen og gives mulighed for at komme med en udtalelse. Denne pligt til at partshøre er fastsat i forvaltningslovens § 19, stk. 1. Der er dog kun

pligt til at partshøre, hvis oplysningerne er til ugunst for parten og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Den lovbestemte pligt til at partshøre omfatter kun *parter* i en sag. En nabo er ikke pr. automatik part i en byggesag. Der skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag. En nabo er part i en byggesag, hvis naboen har en væsentlig, individuel og retligt relevant interesse i sagen. Hvis et byggeri medfører konkrete og væsentlige gener for naboen, skal naboen betragtes som part i forhold til byggeloven. Det er en betingelse, at der er tale om forhold, der er reguleret af byggeloven. I forhold til naboer er det typisk skygge- og indbliksgener. Derimod er forringet udsigt og eventuel værdiforringelse af en ejendom ikke hensyn, der er beskyttet af byggelovgivningen, og disse forhold giver således ikke naboen partsstatus i byggesager.

Bemyndigelsen skal ses i lyset af kommunens daværende praksis om at foretage en udvidet høring i forbindelse med fravigelse af villaservitutterne, dvs. en høring af andre end parterne i den enkelte sag. Denne praksis var udtryk for, at kommunen foretog høring uden at være forpligtet til det efter lovgivningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer umiddelbart, at der ikke vil være behov for bemyndigelsen fra 2013, hvis praksis ændres sådan, at der fremover som hovedregel ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter.

Hvis en eller flere naboer vurderes at blive berørt af et byggeprojekt med en sådan intensitet, at de må anses for at være parter i byggesagen, foretager forvaltningen fortsat partshøring efter forvaltningslovens § 19.

Bemyndigelse fra 1971 om dobbelthuse

Den oprindelige bemyndigelse om dobbelthuse i områder med villaservitutter er fra 1971. Den samlede Magistrat gav den 21. januar 1971 Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til at tillade dobbelthuse og dermed fravige villaservitutternes bestemmelser om, at der kun må være én bolig pr. etage.

Bemyndigelsen fra 1971 blev inddraget med den samlede Magistrats beslutning af 17. oktober 1977. Bemyndigelsen fra 1971 har derfor ikke betydning.

Den samlede Magistrat gav herefter i 1986 en ny bemyndigelse, som siden da har været grundlaget for praksis om fravigelse af villaservitutter med tilladelse til dobbelthuse.

Anne-Sofie Degn
Serviceområdechef