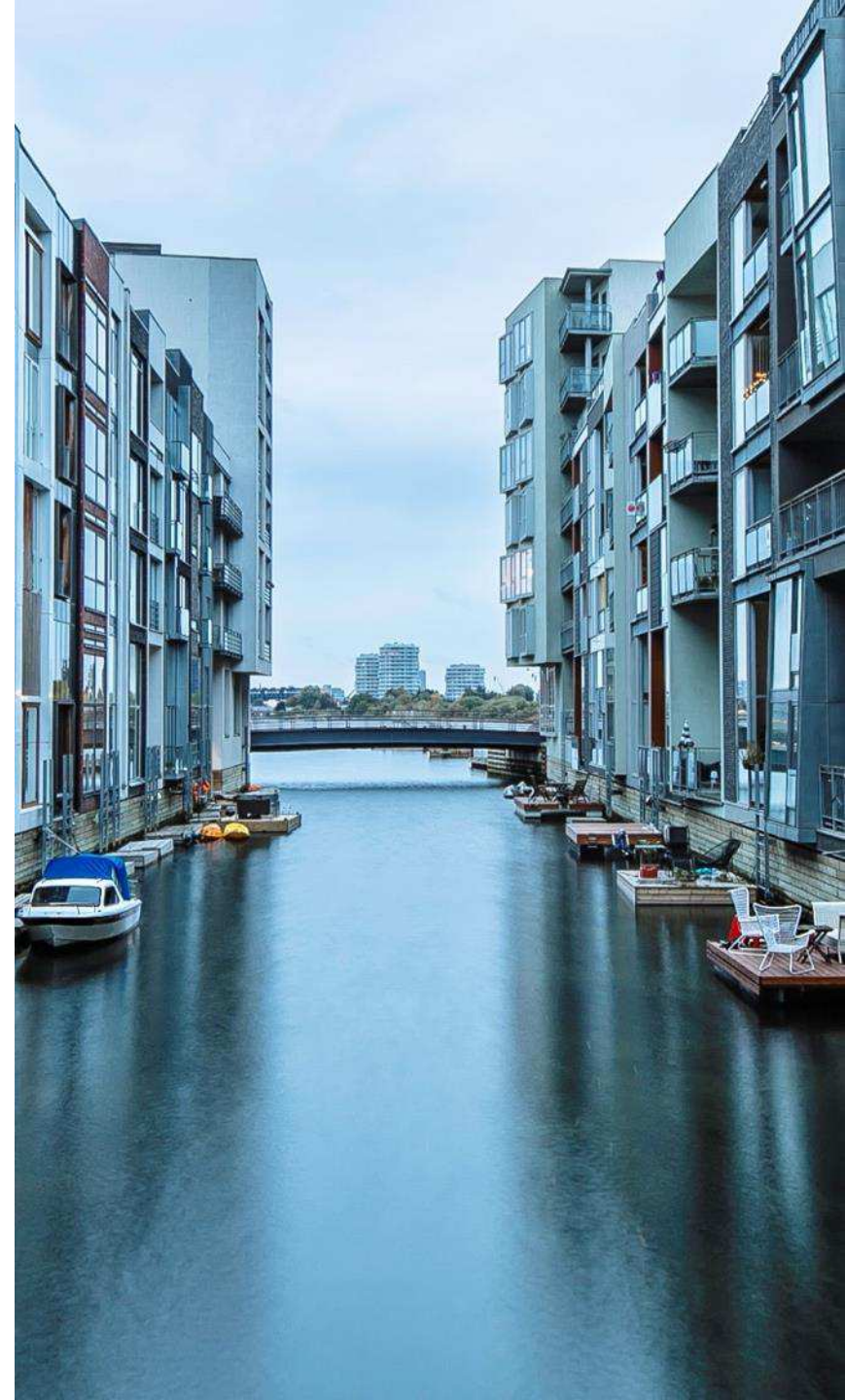


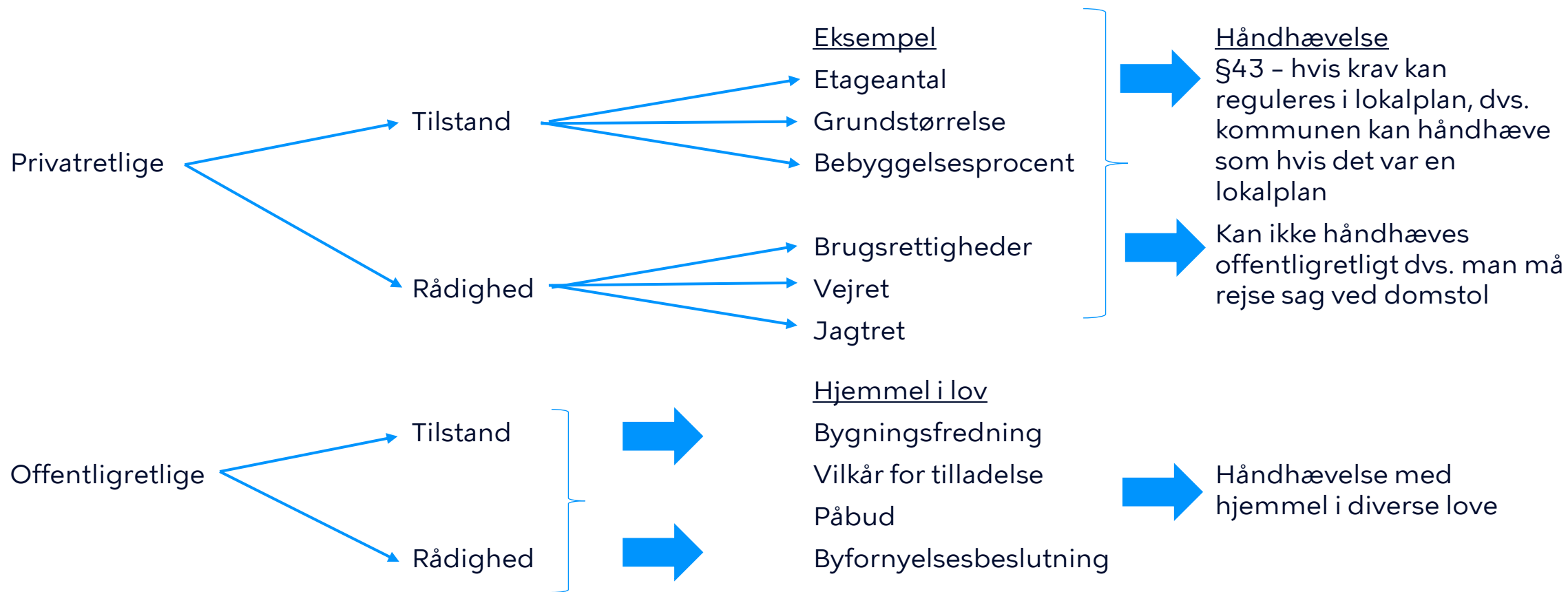
Oplæg for Teknik- og Miljøudvalget om servitutter 12. juni 2023



Hvad er en servitut?

- En servitut er en byrde/begrænsning, som er pålagt en ejendom og som indskrænker råderetten over ejendommen, eller den ejendomsret, som en ejer besidder.
- En servitut kan indeholde:
 - En ret til at råde over en fast ejendom i begrænset omfang (rådighedsservitut), eller
 - En ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt (tilstandsservitut)

Privatretlige og offentligretlige servitutter



Bygge- og Villaservitutter



- Privatretlig servitut, som er tinglyst på alle ejendomme inden for et bestemt område for at sikre områdets bevarelse som villakvarter.
- Findes oftest i områder med klassisk villabebyggelse (dvs. enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret skel samt tofamiliehuse)
- Indeholder bl.a. bebyggelsesregulerende bestemmelser om afstande, bebyggelsesgrad, antal etager osv.

Fælles gårdanlæg

- Fælles gårdanlæg er etableret med offentlige midler efter kommunal beslutning.
- Offentligretlig servitut med hjemmel i byfornyelsesloven. Københavns Kommune skal godkende ændringer af gårdhaverne og kan inddrages ved tvivlsspørgsmål.
- I byfornyelsesloven er der ikke krav om, at der skal indhentes tilladelse ved efterfølgende ændringer af gårdrummet fx til et efterfølgende byggeprojekt, der påvirker fællesgårdanlægget.
- I byfornyelsesloven er der ikke hjemlet sanktionsmuligheder ved efterfølgende ændringer af fællesgårdanlæg.



Eksempel - Jagtvej 101

Betydning af brugsret i forbindelse med byggesagen

- Byggeloven værner ejerinteresser, hvorfor brugsret til parkeringspladser ikke er et hensyn, forvaltningen som byggemyndighed kan inddrage i byggesagsbehandlingen.
- Forvaltningen bekendt med relationen mellem ejer og Bocaj og Bokaj ApS, hvorfor der blev sendt en kopi af orienteringen, der var blevet sendt til ejendomsejeren.

Betydning af brugsret ved nedlæggelse af § 14-forbud

- I forbindelse med nedlæggelse af et § 14-forbud skal forvaltningslovens § 19 om partshøring iagttages.
- Der er dermed krav om, at forvaltningen partshører ejer/ejere og eventuelle brugere af ejendommen forud for, at der træffes afgørelse om nedlæggelse af et § 14-forbud.