



## Besvarelse vedrørende servitut på Frederiksborgvej 234

Medlem af Borgerrepræsentationen Andreas Keil (A) har den 10. december 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen 'Fornyset behandling af byggesag på Frederiksborgvej 234'.

### Spørgsmål

1. Er TMF enig i, at det af servitut 19.07.1920-930191-01 med senere ændringer tinglyst på ejendommen beliggende matr.nr. 443, Frederiksborgvej 234, Emdrup, fremgår, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men at der alene må indrettes kvistværelser?
2. Er TMF enig i, at det fremgår af den nævnte servitut, at Københavns Kommune (omtalt i servitutten som Magistraten) er påtaleberettiget ift. den nævnte indskrænkning?
3. TMF bedes redegøre for, hvorfor "servitutadministration er begrænset til håndhævelse af forhold, der kan optages lokalplansbestemmelser om", jf. bilag 5, når det ses andre steder i kommunen, at det ikke er tilfældet, f.eks. ved kommunens håndhævelse af servitutten om tillægskøbesums- og tilbagekøbsrettigheder, der angår privatretlige rettigheder.
4. TMF bedes redegøre for, om det i den forbindelse er blevet undersøgt, hvilken anden forvaltning i kommunen, der i givet fald er påtaleberettiget iht. den nævnte indskrænkning på vegne af Københavns Kommune.
5. TMF bedes redegøre for, om det er blevet undersøgt, hvorvidt der på den pågældende ejendom påhviler en af de i pkt. 3 nævnte servitutten om f.eks. tillægskøbesum for Københavns Kommune ved udnyttelse af tagetagen, herunder om TMF i den forbindelse har rettet henvendelse til andre forvaltninger i kommunen?
6. TMF bedes redegøre for TMU's mulige skøn ved vurdering af godkendelse af byggetilladelse, herunder hvorvidt der i ejendommen

13-12-2021

Sagsnummer i F2  
2021 - 9883

Dokumentnummer i F2  
710388

Sagsnummer i eDoc  
2021-0400245

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

EAN-nummer  
5798009809452

er tale om selvstændig beboelse i tagetagen eller kvistværelser, uden at det vil medføre et erstatningsansvar for de enkelte medlemmer af udvalget, jf. kommunestyrelseslovens § 50 c, hvis man når frem til en anden konklusion end forvaltningen?

### Svar

**Ad. 1:** Ja. Det fremgår af den pågældende servitut, at bebyggelse må opføres i tre etager med udnyttet tagetage. Servituten bestemmer desuden, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men der må være kvistværelser.

**Ad. 2:** Ja, Københavns Kommune er påtaleberettiget på den nævnte servitut. Det, at kommunen er påtaleberettiget, betyder alene, at kommunen har en ret - men ikke pligt - til at håndhæve bestemmelserne i servitutter med planloven.

**Ad. 3:** Servitutter er en broget og mangeartet størrelse og kan omhandle mange forskellige forhold. Forvaltningens behandling og muligheder for håndhævelse afhænger af servituttypen og indholdet. Servitutterne er også hjemlet i forskellige love.

Servituten fra 1920 på Frederiksborgvej 234 er en villaservitut, der regulerer bebyggelsen i det givne område, og er en såkaldt privatretlig servitut. Privatretlige servitutter, som omhandler forhold, der kan reguleres med lokalplanlægning, kan kommunen håndhæve med planloven. Modsat lokalplanbestemmelser, hvor der er pligt til at håndhæve, er der ingen pligt til at håndhæve privatretlige servitutter. For at bestemmelser kan håndhæves, skal disse på samme måde som lokalplanbestemmelser desuden være klare og præcise i formuleringen.

I den konkrete sag har servituten bestemmelser om, at bebyggelse må opføres i tre etager med udnyttet tagetage. Servituten bestemmer desuden, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men der må være kvistværelser. I en lokalplan kan forvaltningen regulere antallet af etager, men ikke den indre sammenhæng mellem etagerne. Derfor har forvaltningen ikke håndhævet bestemmelsen om, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen.

Forvaltningen bemærker, at der inden for servitutområdet på flere sammenlignelige ejendomme er godkendt selvstændig beboelse i tagetagen.

Servitutter om tillægskøbesums- og tilbagekøbsrettigheder er en anden form for servitutter, som omhandler økonomiske forhold på ejendommen. Bestemmelser om økonomiske forhold kan ikke reguleres med lokalplanlægning. Disse servituttyper er derfor ikke sammenlignelige med de privatretlige servitutter, der regulerer forhold, der kan optages i en lokalplan, herunder forhold om det bebyggelsesmæssige som fx villaservitutter.

**Ad. 4:** Den pågældende servitut er en villaservitut, der regulerer bebyggelsen. Det er Teknik- og Miljøforvaltningen som plan- og byggemyndighed, der er påtaleberettiget på den pågældende type af privatretlig servitut. Behandling af bebyggelsesregulerende forhold ligger indenfor Teknik- og Miljøforvaltningens kompetenceområde, og der har derfor ikke været anledning til at inddrage andre forvaltninger i sagsbehandlingen.

**Ad. 5:** Der hviler ingen servitutter om tillægskøbesum eller tilbagekøbsrettigheder på ejendommen. Som en del af byggesagsbehandlingen undersøger forvaltningen, om der er servitutforhold på ejendommen, som har betydning for det ansøgte byggeri fx om vejforhold eller økonomiske anliggender ift. kommunen, som kræver stillingtagen fra andre afdelinger.

**Ad. 6:** Det er ikke sagligt muligt for Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer at træffe beslutning om, at forvaltningen skal give afslag på en byggetilladelse i den konkrete sag. Enhver ændring af den byggetilladelse, der er givet i 2015, vil kunne medføre et erstatningskrav overfor kommunen fra bygherre, som har handlet i god tro.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Hans Christian Karsten  
Vicedirektør

