

5. oktober 2026

Lena Kongsbach, Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Oplæg for Klima-, Miljø- og Teknikvalget om servitutter

v/ Lena Kongsbach



Kort over servitutter

- Villaområder er typisk i udkanten af København.
- Størstedelen af villaområderne har servitutter. Få har lokalplaner.
- Villaområderne udgøres af fritliggende enfamiliehuse typisk i 1-2 etager, ofte med indslag af række- og dobbelthuse samt villaer opdelt i villalejligheder.



Hvad er en servitut?

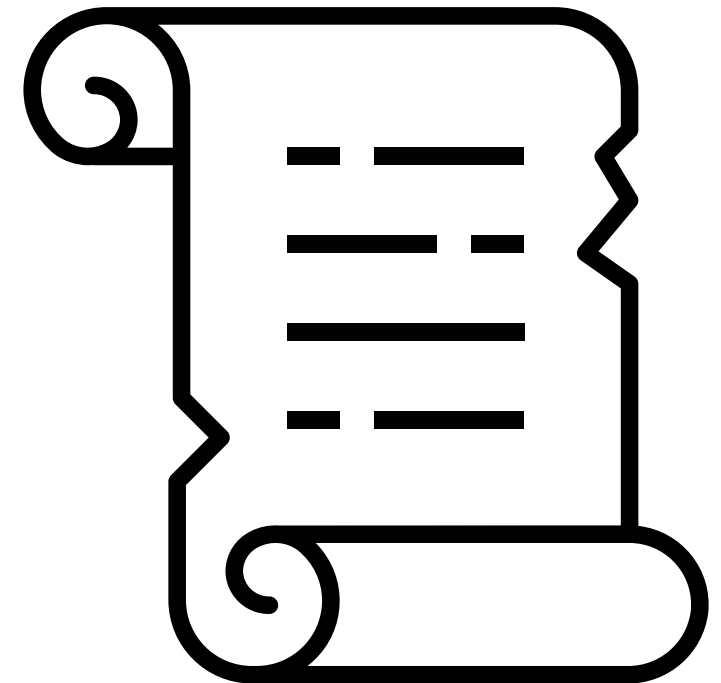
En servitut er en byrde/begrænsning på en ejendom.

Servitutten indskrænker råderetten over ejendommen, eller den ejendomsret, som en ejer besidder.

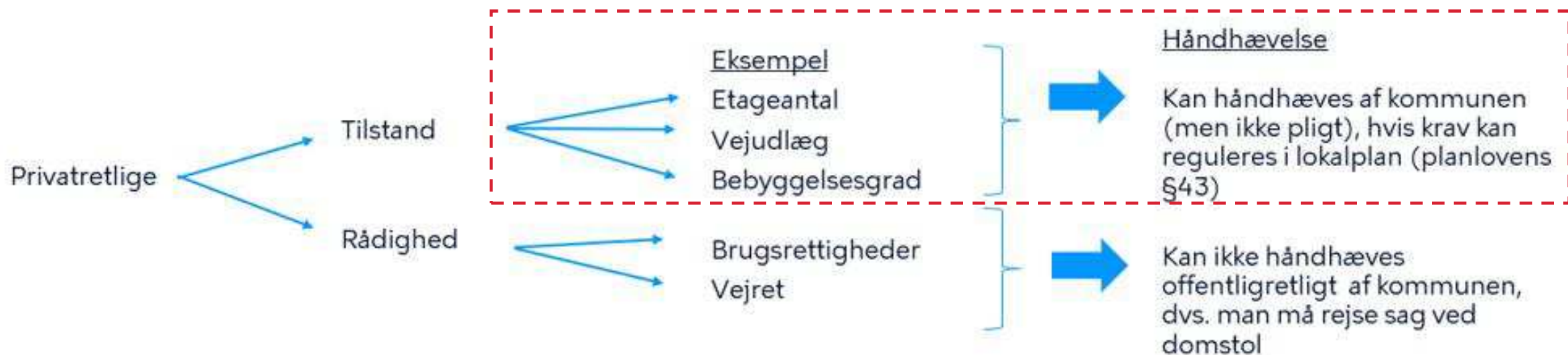
Servitutter regulerer byggeri i de fleste københavnske villaområder. Servitutter håndhæves af KK i byggesagsbehandlingen fx i villabyggeri og mindre bebyggelse som skure og carporte.

En servitut kan indeholde:

- En ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt (tilstandsservitut fx villaservitut)
- En ret til at råde over en fast ejendom i begrænset omfang (rådighedsservitut)



Privatretlige servitutter



Bygge- og villaservitutter

- Privatretlig servitut, forvaltningen kan håndhæve.
- Typisk af ældre dato fra starten af 1900-tallet.
- Er tinglyst på alle ejendomme inden for et bestemt område for at sikre områdets bevarelse som villakvarter.
 - Indeholder typisk bestemmelser om boliger fx én bolig pr. etage og ingen selvstændig bolig i tagetagen ligesom på Skovstjernevej 4 og Ålholmvej 55.
 - Indeholder også bebyggelsesregulerende bestemmelser fx om afstande, bebyggelsesgrad, vejudlæg, anvendelse, antal etager osv.
- Forvaltningen kan bl.a. nægte dobbelthuse med servitutterne.

