



10. oktober 2017

Sagsnr.
2017-0311053

Dokumentnr.
2017-0311053-2

Sagsbehandler
Nanna Hauch

Bemyndigelser i tilknytning til villaservitutter

Borgerrepræsentationen har den 24. august 2017 godkendt:

- at Magistratens bemyndigelse fra 1986 til at fravige villaservitutternes bestemmelser om, at der kun må være en bolig pr. etage 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.

Som følge af beslutningen om praksisændring er det relevant at vurdere andre bemyndigelser om dobbelthuse.

Notatets afsnit 1 giver et overblik over villaservitutterne. Afsnit 2 og 3 indeholder en kronologisk oversigt over bemyndigelser i tilknytning til villaservitutter.

Afsnit 4 indeholder Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering.

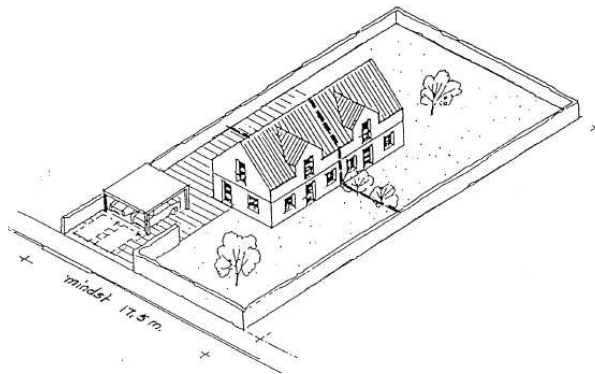
Overblik over villaservitutterne

De fleste villaområder i København er omfattet af privatretlige villaservitutter, som er udarbejdet og tinglyst i forbindelse med udstykning og udbygning af områderne i starten af 1900-tallet.

Kommunen kan med hjemmel i planlovens § 43 vælge at håndhæve servitutterne, men er ikke forpligtet til det.

Villaservitutterne har en ensartet og generel karakter. Servitutterne fastsætter typisk, at der på den enkelte grund kan opføres én beboelsesbygning med højst 2 etager og enkelte værelser i tagetagen (2 ½ etage). Tagetagen må ikke indrettes til selvstændig beboelse.

De fleste villaservitutter fastsætter, at der kun må være en enkelt bolig pr. etage. Det betyder, at der på én villagrund kan opføres et enfamiliehus (en bolig) eller et tofamiliehus (to boliger med vandret lejlighedsskel), men ikke et dobbelthus (to boliger med lodret lejlighedsskel).

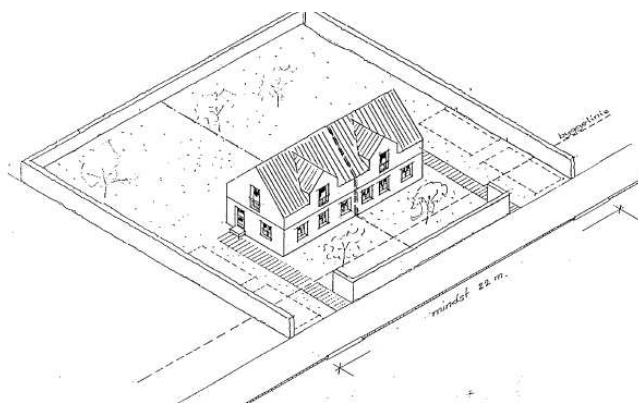


Dobbelthus på én villagrund (typisk ikke i overensstemmelse med servitut)

Der er et begrænset antal villaservitutter, som ikke indeholder en bestemmelse om, at der kun må være en enkelt bolig pr. etage. I de områder er det i overensstemmelse med servitutten at opføre et dobbelthus på én villagrund.

Villaservitutterne indeholder typisk bestemmelser om, at en bygning til én side må sammenbygges med en bygning på nabogrunden, men at bygninger i øvrigt skal holdes i en vis afstand fra nabogrund. Afstandskravet er formuleret som vinduesafstand: 1,88 m med tillæg af $\frac{1}{4}$ af bygningshøjden.

Muligheden for sammenbygning med en bygning på nabogrunden betyder, at der f.eks. kan opføres et dobbelthus henover eksisterende skel mellem to grunde.

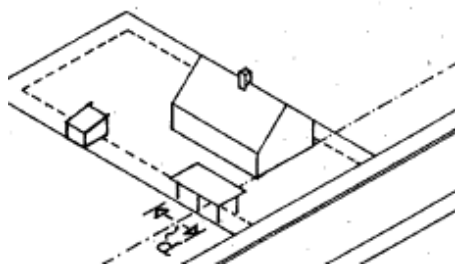


Dobbelthus bygget hen over skel mellem to eksisterende villagrunde (typisk i overensstemmelse med servitut)

I nogle villaservitutter er det fastsat, at der langs de større veje i villaområder kan opføres beboelse i mere end 2 etager – evt. som randbebyggelse (typisk $3\frac{1}{2}$ etage).

Villaservitutterne er typisk tinglyst i forbindelse med deklARATIONER om anlæg og udlæg af vejareal. VejdeklARATIONERNE udlagde i de fleste tilfælde vejbredder på 18,83 m, men forudsatte, at villavejene kun blev anlagt i en bredde på 10-12,5 m.

Villaservitutterne indeholder derfor typisk en bestemmelse om, at bygninger skal holdes mindst 9,415 m fra vejmidten. Det betyder, at de fleste villagrunde indeholder et udlagt vejareal, dvs. et areal af grunden, som er reserveret til en eventuel fremtidig vejudvidelse.



Ejendom med reserveret vejareal (stiplet linje mod vej)

Villaservitutterne indeholder bestemmelser om, hvor stor en del af grundene, som må bebygges. Det er typisk fastsat, at det bebyggede areal højst må være 1/3, 2/7 eller 1/4. Bebyggelsesgraden beregnes af grundens nettoareal – dvs. at reserveret vejareal trækkes fra i beregningen. Det maksimale bebyggede areal kaldes også bebyggelsesgraden, og er udtryk for bygningernes ”fodaftryk” på grunden. Bebyggelsesgraden er den samme uanset antallet af etager.

Der kan være forskellige bebyggelsesgrader i samme servitut, f.eks. en højere bebyggelsesgrad for hjørnegrunde pga. vejudlæg til to sider.

Villaservitutterne giver normalt mulighed for mindre udhuse.

Oversigt over bemyndigelser til at fravige villaservitutter

1) Bebyggelsesgrad (garager og carporte)

Forvaltningen har siden april 1949 haft bemyndigelse til at fravige servitutternes bestemmelser om maksimalt bebygget areal med op til 20 m² i forbindelse med opførelse af en garage eller en carport.

2) Bygningers afstand til vej (carporte)

Forvaltningen har siden maj 1970 haft bemyndigelse til at fravige servitutternes bestemmelser om bygningers afstand til vej i forbindelse med opførelse af carporte foran vejudvidelseslinjerne. Carportene skal udføres i let konstruktion og i en bredde på højst 4 m.

3) *Bebyggelsesgrad (overdækkede arealer)*

Forvaltningen har siden maj 1977 haft bemyndigelse til at fratække 10 m² af åbne terrassers areal, hvis det maksimalt bebyggede areal overskrides ved opførelse af en terrasse. Bemyndigelsen er udtryk for en harmonisering med bygningsreglementet.

4) *Dobbelthuse*

De fleste villaservitutter fastsætter, at der på én villagrund kun må være én bolig pr. etage, dvs. at der ikke må opføres et dobbelthus på én villagrund.

Forvaltningen fik den 21. januar 1971 bemyndigelse til at fravige bestemmelserne om antal boliger pr. etage mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde. Magistraten tilbagekaldte bemyndigelsen 17. oktober 1977, men gav den tilbage den 17. november 1986.

Borgerrepræsentationen har den 24. august 2017 – på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling – godkendt, at magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne 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.

5) *Dobbelthuse og vejareal*

Magistraten bemyndigede den 11. maj 1992 forvaltningen til at fravige villaservitutternes bestemmelser om maksimalt bebygget areal (bebyggelsesgraden).

Baggrunden var, at der i byggelovens § 10 A blev indført et krav om, at der ved opførelse af mere end et enfamiliehus, f.eks. et dobbelthus, kunne ske udstykning med etablering af lovlig vejadgang til hver bolig.

Arealet af en adgangsvej skal fratækkes grundens areal, når størrelsen af det bebyggede areal skal beregnes. Bemyndigelsen er udtryk for et politisk ønske om, at det skulle være muligt at opføre dobbelthuse i hidtidigt omfang.

6) *Afstand til naboskel (småbygninger)*

Forvaltningen har siden marts 1993 haft bemyndigelse til at fravige servitutternes afstandsbestemmelser til opførelse af skure, carporte, garager, vindfang, drivhuse, halvtage og lignende småbygninger, såfremt der ikke kom berettigede indsigelser fra berørte naboer. Bemyndigelsen er udtryk for en harmonisering med bygningsreglementet.

På samme måde for at harmonisere bygningsreglementet og servitutternes afstandsbestemmelser anvendes nu bygningsreglementets afstandsbestemmelse på mindst 2,5 m til skel samt maksimal højde på 1,4 x afstanden til naboskel (det skrå højdegrænseplan). Der er tale om en uvæsentlig beregningsforskel i forhold til beregning af afstanden ifølge servitutterne.

7) *Efterisolering af eksisterende villabebyggelse*
Borgerrepræsentationen godkendte den 19. juni 2013, at servitutbestemmelser om bebygget areal og afstand til skel og vej ikke skal håndhæves i forbindelse med efterisolering af eksisterende villabebyggelse.

Bemyndigelse fra 2013 om (udvidet) nabohøring

Borgerrepræsentationen gav den 19. juni 2013, samtidig med bemyndigelsen om efterisolering, forvaltningen bemyndigelse til ikke at foretage (udvidet) høring af naboer ved fravigelse af villaservitutters bestemmelser om antal boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Denne bemyndigelse er ikke en fravigelse fra villaservitutterne, men er knyttet til bemyndigelsen fra 1986 til at fravige de bestemmelser, som fastsætter, at der på én villagrund kun må være én bolig pr. etage.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Som følge af Borgerrepræsentationens beslutning den 24. august 2017 om annullering af bemyndigelsen fra 1986 er det relevant at vurdere andre bemyndigelser om dobbelthuse, herunder set i forhold til de andre bemyndigelser til at fravige villaservitutter, dvs. ikke kun bemyndigelser om dobbelthuse.

Dertil kommer, at foreningen Grundejeren.dk i brev af 16. juni 2017 – i forbindelse med foretræde for Teknik- og Miljøudvalget den 19. juni 2017 i sagen om annullering af Magistratens bemyndigelse fra 1986 og ændring af praksis om dobbelthuse – har opfordret til, at bemyndigelser fra 1971, 11. maj 1992 og 27. maj 2013 annulleres.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i det følgende vurderet disse bemyndigelser.

Forvaltningen vurderer, at Borgerrepræsentationens beslutning den 24. august 2017 ikke i sig selv gør det relevant med en nærmere vurdering af de andre bemyndigelser om villaservitutter. De andre bemyndigelser kan være relevante i forbindelse med udvikling af

villaområder, og bemyndigelserne er derfor beskrevet nærmere i materialet til Teknik- og Miljøudvalgets drøftelse af dette emne den 23. oktober 2017.

Bemyndigelse fra 1971 om dobbelthuse

Den oprindelige bemyndigelse om dobbelthuse i områder med villaservitutter er fra 21. januar 1971. Bemyndigelsen fra 1971 blev inddraget med Magistratens beslutning af 17. oktober 1977. Bemyndigelsen fra 1971 har derfor ikke betydning.

Bemyndigelse fra 1992 om maksimalt bebygget areal og vejadgang

Villaservitutterne indeholder bestemmelser om et maksimalt bebygget areal (husets "fodaftryk" på grunden). Det er typisk fastsat, at bebyggelsen højst må være 1/3, 2/7 eller 1/4 af grunden.

Magistraten gav med beslutning af 11. maj 1992 forvaltningen bemyndigelse til at fravige villaservitutternes bestemmelser om maksimalt bebygget areal i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

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).

Som følge af Borgerrepræsentationens beslutning den 24. august 2017 vil bemyndigelsen fra 1992 kun helt undtagelsesvist kunne få betydning i forhold til administrationen af de villaservitutter, der fastsætter, at der kun må være én bolig pr. etage. Det vil f.eks. være relevant undtagelsesvist at give tilladelse til et nyt dobbelthus, hvis et eksisterende dobbelthus brænder ned. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der i et sådant tilfælde bør gives tilladelse til opførelse af et nyt dobbelthus i samme størrelse.

Mulige undtagelsestilfælde kan behandles individuelt uden en generel bemyndigelse til at fravige servitutterne.

Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at bemyndigelsen fra 1992 gælder generelt i forhold til dobbelthuse i områder med villaservitutter. Selvom indstillingen fra 1992 indholdsmæssigt er knyttet sammen med bemyndigelsen fra 1986, er selve bemyndigelsen formuleret generelt og har dermed et bredere anvendelsesområde end bemyndigelsen fra 1986.

Selve bemyndigelsen fra 1992 gælder efter ordlyden ikke kun i tilknytning til de mange villaservitutter, der fastsætter, at der kun må være én bolig pr. etage.

Bemyndigelsen fra 1992 gælder også i forhold til de villaservitutter, som ikke fastsætter, at der kun må være én bolig pr. etage, dvs. villaområder, hvor det er i overensstemmelse med villaservitutten at opføre dobbelthuse. Der er tale om et begrænset antal servitutter. En annullering af bemyndigelsen fra 1992 vil i disse områder medføre, at der fremover kan opføres lidt mindre dobbelthuse end ellers.

På denne baggrund vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at der ikke længere er særligt behov for at opretholde bemyndigelsen fra 1992.

Forvaltningen indstiller derfor, at Teknik- og Miljøudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler, at bemyndigelsen annulleres.

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, 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. 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.

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, at der – som følge af annullering af bemyndigelsen fra 1986 – ikke længere er behov for bemyndigelsen fra 2013.

Forvaltningen indstiller derfor, at bemyndigelsen annulleres.

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 2013 om efterisolering af villabebyggelse
Borgerrepræsentationen godkendte den 19. juni 2013, at servitutbestemmelser om bebygget areal og afstand til skel og vej ikke skal håndhæves i forbindelse med efterisolering af eksisterende villabebyggelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at bemyndigelsen om efterisolering bør opretholdes. Bemyndigelsen drejer sig ikke kun om dobbelthuse, men om villabebyggelse i det hele taget. Af miljømæssige grunde bør efterisolering af eksisterende villabebyggelse være mulig i samme omfang som hidtil.

Forvaltningen indstiller derfor, at bemyndigelsen fra 2013 til ikke at håndhæve villaservitutternes bestemmelser om bebygget areal og afstand til naboskel og vej i forbindelse med efterisolering af eksisterende villabebyggelse opretholdes.