

Dette notat er også et svar i forlængelse af en korrespondance mellem Emdrup Grundejerforening og Københavns Kommune vedr. håndhævelse af en over hundrede år gammel servitut om vejudlægslinje. Notatet svarer på et brev fra enhedschef Mads Peter Tulinus på vegne af borgmester Line Barfod fra den 7. marts 2023.

Notatet sendes til borgmester Line Barfod, Teknik- og Miljøudvalget og Teknik og Miljøforvaltningen.

1.

Mistet retskraft af servitut

For en række ejendomme i Emdrup- bl.a. Trekløvervej nr. 9- er der den 19. april 1920 tinglyst en deklaration med bl.a. følgende indhold:

"Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. 1a,2b, og 36 af Emdrup, erklærer herved overfor Københavns magistrat for os og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendomme og de parceller, hvori de måtte blive delte, at vi til gade udlægger de på den vedhæftede plan med røde punkterede viste arealer.

De nævnte arealer, der ikke så længe de henligger som gader må afspærres for den almindelige færdsel uden Københavns magistrats samtykke, kan magistraten derhos med kommunalbestyrelsens samtykke, når som helst den ønsker det, overtage helt eller delvis med de deri værende materialer og ledninger som offentlig gade uden at give noget varsel eller tilsigelse, uden at yde noget vederlag for arealerne, materialerne eller ledningerne, og uden at vedkommende ejere derved fritages for nogen af dem som ejere af de pågældende ejendomme efter den til enhver tid gældende lovgivning påhvilende byrder.

*.....
Arealet mellem vej og bygning skal for så vidt det ikke danner adgang til bygningen anlægges og vedligeholdes som have og indhegnes med et net hegn såvel mod vej som nabogrund."*

En sådan deklaration betegnes også som en vejudlægsservitut eller en villaservitut. Den bestemmer, at et bestemt areal på grunden ikke må bebygges uden kommunalbestyrelsens samtykke, så den almindelige færdsel afspærres, og at kommunen vederlagsfrit kan overtage arealet med tilhørende materialer eller ledninger. Arealet er altså reserveret til en eventuel vejudvidelse.

Den nu mere end et hundrede år gamle servitut har- så vidt det er bestyrelsen bekendt- aldrig været bragt i anvendelse i Emdrup ved, at kommunen vederlagsfrit har overtaget et areal for at anlægge en ny vejbane på arealet.

Området ved Trekløvervej har i mange år været fuldt udbygget med et velfungerende vejsystem. Der er næppe planer om at udvide nogle af de villaveje, hvor deklarationen er tinglyst på ejendomme. En sådan retsregel, der i meget lang tid ikke har været anvendt, mister sin retskraft. I den juridiske litteratur og i retspraksis betegnes dette som, at reglen er bortfaldet ved **desuetudo**.

Efter bestyrelsens opfattelse har deklarationen i området ved Trekløvervej mistet sin retskraft og kan derfor ikke (længere) håndhæves.

2.

Servituttens omfang

Uanset ovenstående, er der endnu et problem i den konkrete sag om bl.a. Trekløvervej 9 og deklarationen.

Deklarationen handler **alene** om vejudvidelse- og ikke om at sikre et ensartet udtryk i villakvarteret herunder med grønne områder. Der er derfor ikke hjemmel i servitutten til ved administrationen af denne at lægge vægt på følgende:

".....et bagvedliggende hensyn i forhold til bevaring af områdets karakter som villaområde med et åbent og grønt præg. Friholdelsen af forhaverne indenfor de pågældende bygge- og villaservituttområder er således stadig et planmæssigt relevant hensyn og baggrunden for, hvorfor forvaltningen håndhæver såvel bebyggelsesgrad og placering af bebyggelse på grunden", som det fremgår af mailen fra den 7. marts 2023 fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Sådanne hensyn kan derimod sikres og håndhæves ved en lokalplan.

Som bekendt er det tidligere overvejet i kommunen at iværksætte planløsninger ved gennemførelse af villalokalplaner. Så vidt foreningen forstår det, er et sådant initiativ opgivet.

3.

Problemets omfang

Emdrup Grundejerforening beskæftiger sig i dette notat alene med et afgrænset område ved Trekløvervej i Emdrup, som er omfattet af deklarationen fra 1920.

De beskrevne problemstillinger gælder imidlertid formentlig i store dele af Københavns Kommune, herunder i Emdrup, der grundejerforeningens geografiske område. Se hertil punkt 5. nedenfor.

4.

Kommunens påbud i den konkrete sag

Kommunen har påbudt ejerne af ejendommen Trekløvervej 9 at nedrive et drivhus, som er opført på vejudlægsarealet og at delvis nedrive et skur på selve grunden. Begge dele sker på baggrund af vejudlægsservitutten. For drivhusets vedkommende, fordi drivhuset er placeret på selve vejudlægsarealet, og for skurets vedkommende, fordi vejudlægsarealerne indskrænker det areal, som må bebygges på ejendommen.

Bestyrelsen har foretaget en besigtigelse af ejendommen. Der er tale om et ganske almindeligt glasdrivhus, som befinder sig inde på grunden bag en høj hæk mod vejen. Skuret ligger helt inde på grunden.

Emdrup Grundejerforening har rådet ejerne til ikke nødvendigvis at efterkomme kommunens påbud med henvisning til ovenstående punkt 1. og 2.- i hvert fald ikke før der foreligger en nærmere afklaring fra kommunens side.

5.

Underretning om generelle tiltag

Emdrup Grundejerforening udbeder sig i øvrigt underretning fra kommunen om, hvad kommunen foretager sig om den oplyste problemstilling i forhold til sammenlignelige ejendomme i Københavns Kommune. Foreningen har naturligvis specielt interesse i forholdene i Emdrup med henblik på at kunne varetage medlemmernes interesser.

Med venlig hilsen

Emdrup Grundejerforening
v/ Lennart Frandsen (formand)
Rørmosevej 17
2400 København NV
30929093