



Byggeri Juridisk Service  
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Sølystparkens Ejerlaug  
v/formand Johannes Jacobsen

Mail: [johannesjacobsen@privat.dk](mailto:johannesjacobsen@privat.dk)

9. marts 2020  
Side 1 af 3

## Håndhævelse af servitut for Sølystparken fra 1963/1965

Kære Johannes Jacobsen

Tak for din henvendelse af 13. november 2019. Du har sendt os en juridisk vurdering fra advokat Peter H. Ebbesen, som vi gerne vil kommentere. Vi beklager indledningsvist, at vores besvarelse har været længe undervejs. Vi har haft en række faglige drøftelser, ligesom vi har gennemgået et antal byggesager i området.

- Vi er enige i, at vi som kommune ikke har fri adgang til at tillade fravigelser af servituten.
- Vi har *ret* til at fravige servituten, også selv om vi er enepåtaleberettiget.
- Enepåtaleretten giver *ikke* kommunen en *pligt* til at håndhæve servituten.

Vi vil underbygge vores synspunkter i det følgende:

### Generelt om håndhævelse

Vi foretager altid en vurdering af, om vi som påtaleberettiget har en aktuel og planlægningsmæssig interesse i, at servituten respekteres. I vores vurdering er vi som myndighed underlagt en række regler og uskrevne retsgrund-sætninger. Det handler først og fremmest om, at vores afgørelser opfylder krav om saglighed, lighed, proportionalitet og objektivitet.

Vi skal tage hensyn til servituttens baggrund og formål og de berettigede forventninger, som servituten har skabt hos de materielt berettigede grund-ejere.

Vi foretager en konkret vurdering, hvor vi blandt andet vurderer på den tids- og samfundsmæssige udvikling, siden servituten blev lyst. Det har i den sammenhæng betydning, om for eksempel områdets karakter har ændret sig. Området kan ændre sig både med og uden kommunens godkendelse. Den generelle udvikling i krav til bygningers isolering og den almindelige forståelse af en "tidssvarende familiebolig" er andre forhold, som kan have betydning for vores konkrete vurdering.

## TEKNIK OG MILJØ

Plan, Byggeri og Miljø  
Aarhus Kommune

**Byggeri Juridisk Service**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13  
Direkte telefon: 89 40 25 23

E-mail:  
Byggeri-Juridisk@mtm.aarhus.dk  
Direkte e-mail:  
pebu@aarhus.dk  
www.aarhus.dk

Sag: 19/021500-8  
Sagsbehandler:  
Pernille Bugge



9. marts 2020

Side 2 af 3

### **Enepåtaleret**

Vi er bevidste om, at vi i vores servituthåndhævelse ikke står frit i tilfælde, hvor vi er enepåtaleberettiget i forhold til en områdeservitut. Vi er enige i, at en enepåtaleret giver os "visse forpligtelser" over for de materielt berettigede grundejere. Dommen fra 1939 kan dog ikke bruges til at definere, hvad der menes med "visse forpligtelser".

I vores sagsbehandling vil vi altid håndhæve en servitut, hvor en materielt berettiget grundejer har en særlig interesse i servitutens opretholdelse.

Vi er som kommune forpligtiget til at tage hensyn til grundejernes/ejerlaugets særlige interesser ved vores afvejning af, om der skal ske påtale i en konkret byggesag. Ejerlaugets synspunkter er et væsentligt bidrag.

### **Sølystparken**

I Sølystparken har vi ikke fraveget servitutbestemmelsen om etageantal. Området fremtræder fortsat som åbent, lavt boligområde med boliger i 1 etage og lav taghældning og boliger i 1 etage med udnyttet tagetage. Vi har vurderet, at vi har en kommunal interesse i servitutbestemmelsens overholdelse.

Servitutens bebyggelses-/udnyttelsesgrad på 0,2 har vi konkret tilladt forhøjet til ca. 0,25 på baggrund af begrundet ansøgning og efter høring af ombodende og ejerlauget.

I Sølystparken skal den væsentligste del af de frie facader være i blank mur. I flere tilfælde har vi tilladt servitutten fraveget til byggeri med facader, som ikke er blank mur.

Vi finder dog, at området både med og uden ejerlaugets og kommunens godkendelse har ændret udseende, så det ikke længere fremstår med den ensartethed, som det tidligere har haft. Mange af områdets bebyggelser fremtræder med pudsede facader. Områdets ændrede karakter har været et af de hensyn, som i de konkrete byggesager har medført, at vi har tilladt servitutbestemmelsen om blank mur fraveget.

Der er også byggesager, hvor en ansøgning om pudsede facader er vedlagt skriftlig godkendelse fra ejerlaugets bestyrelse, f.eks. Søtoften 26.



### **Fremadrettet håndhævelse**

For så vidt angår vores fremadrettede håndhævelse og administration af servituten har vi noteret, at ejerlauget efterlyser en restriktiv håndhævelse.

Det ønske kan vi delvist imødekomme.

Servitutbestemmelsen om facader i blank mur agter vi dog som udgangspunkt ikke at håndhæve restriktivt.

Det skyldes først og fremmest, at området karakter er ændret, og at vi ikke længere vurderer, at der er en kommunal interesse i at overholde servitutens facadebestemmelse. Vi vurderer heller ikke, at området grundejere har en særlig interesse i bestemmelsens overholdelse. Området fremtræder facademæssigt ikke homogent eller i overensstemmelse med servitutbestemmelsen.

Vi ønsker derfor at fastholde, hvad vi skrev til dig i en mail af 10. oktober 2019:

Byggeri vil som udgangspunkt være positivt indstillet på at fravige servitutbestemmelsen, hvis et ansøgt byggeri fremtræder med den væsentligste del af de frie facader som pudset eller vandskuret mur.

--

Vi er meget bevidste om vores rolle som (ene-)påtaleberettiget ifølge servituten for Sølystparken. Både i Sølystparken og i andre boligområder oplever vi, at der ofte er delte meninger om, hvorvidt/hvordan en ældre servitut skal håndhæves.

Med venlig hilsen

Pernille Bugge  
Specialkonsulent

9. marts 2020

Side 3 af 3