

## **Sagen om vejudlægsservitut for vejene i Grundejerforeningen Valby Vænges lokalområde**

### **Selve servitutten fra 1918**

Den 11. februar 1918 blev der tinglyst et dokument gældende for alle vores grunde. Det er en købekontrakt indgået mellem Københavns Kommune og hr. grosserer Albert Svendsen. Dokumentet gælder for parcellerne med nummer 2-121, som fremgår af en vedhæftet plan. Nederst i servitutten står der, at *"de solgte parceller er udstykket som matr. 1326 til 1445"* (citater fra servitutten).

Det fremgår af servitutten: *"Når og såfremt kommunalbestyrelsen måtte beslutte at udvide vejen til en bredde af indtil 30 alen må det fornødne areal afgives vederlagsfrit"* (citater fra servitutten).

Det fremgår endvidere: *"Bestemmelserne i nærværende Post 4 bliver at tinglyse som servitutstiftende. København, den 21/12 1917"* (citater fra servitutten).

Servitutten er underskrevet af Københavns magistrat samt Albert Svendsen den 5/1 1918.

### **Lokalplan 420**

Lokalplanen blev godkendt i Borgerrepræsentationen den 24. januar 2008. Den daværende bestyrelse deltog i den arbejdsgruppe, der udarbejdede forslag til lokalplanen. Ifølge vores repræsentanter tilkendegav forvaltningens ansatte, at når lokalplanen var vedtaget, ville der blive fremlagt en sag til politisk beslutning, hvor servitutts bestemmelser om vejudlæg i området ville blive indstillet til ophævelse. Dette er ikke sket.

Det fremgår på side 8 i lokalplanen, at *"de eksisterende vejudlægslinjer ophæves og erstattes af bebyggelsesregulerende byggelinjer"* (citater). Derudover står der på side 12 i § 4, stk.3 med tilhørende kommentar, at *"vejudlæg, der på tegning 2 er vist med rastesignatur, kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt. Vejudlæggen kan ophæves, fordi der ikke trafikalt er brug for bredere veje, og fordi forhaverne har stor betydning for områdets grønne karakter"* (citater).

### **Ansøgning om ophævelse af vejudlægsservitut**

I forbindelse med afholdelse af et medlemsmøde den 22. maj 2024 omhandlende lokalplan 420 blev problemstillingen omkring vejudlæggene taget op. Bestyrelsen ansøgte på den baggrund i august 2024 Teknik- og Miljøforvaltningen om, at forvaltningen fremlagde en sag for Borgerrepræsentationen om at ophæve servituten. Forvaltningen har svaret af flere gange.

Hovedsvaret fra forvaltningen sendes den 19. november 2024. Heraf fremgår det: *"Kommunens vejmyndighed igangsætter ikke selv en aflysning af vejudlæggene på grundejerforeningens matrikler på baggrund af lokalplanen. Vejmyndigheden kan på baggrund af lokalplan 420 "Valby Vænge" medvirke til at aflyse de af lokalplanen beskrevet vejudlæg jf. lokalplanens § 4, stk. 3, på baggrund af en ansøgning fra grundejerforeningen og dennes landinspektør"* (citater fra brev 19.11.24).

Den 4. december svarer forvaltningen på en række spørgsmål fra bestyrelsen. De svarer blandt andet således: *"Lokalplanen fastlægger, at vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt. Der står derimod ikke, at lokalplanen ophæver vejudlæggene. Vi har ikke i de sidste 30 - 40 år haft praksis herfra for at aflyse servitutter helt eller delvist pr. automatik, ved indførelse af lokalplaner eller ved ændringer af de berørte bebyggelser, da det er lagt ud til de enkelte ejere. Hvis man ønsker at få ophævet et vejudlæg, skal man søge om ophævelse hos vejmyndigheden. Kommunens vejmyndighed er positivt indstillet i forhold til en ophævelse af vejudlæggene, men igangsætter ikke selv en aflysning af vejudlæggene på grundejernes matrikler på baggrund af lokalplanen. Det sker kun på baggrund af en ansøgning fra grundejerforeningen og dennes landinspektør".* (citater fra mail 4.12.24.)

### **Landinspektør**

Bestyrelsen skriver den 4. 12.24 og spørger, hvorfor der skal landinspektør ind over sagen. Forvaltningen svarer den 9.12.24 således: *"Nedlæggelsen af vejudlæg på egne matrikler er en matrikulær ændring og i Danmark har praktiserende landinspektører eneret til udførelse af matrikulære arbejder. Det er ikke et krav fra os som kommune og derfor ikke en afgørelse, der kræver en lovhjemmel fra os. Det er Landinspektørloven § 4"* (citater fra mail 9.12.24.)

Kommunen henviser samtidig til Københavns Kommunes hjemmeside "Ændringer på din matrikel i Københavns Kommune".

### **Sagens videre forløb**

Bestyrelsen kontaktede i december 2024 en lokal landinspektør for at høre, om han ville tage en eventuel sag samt give et bedste bud på, hvad det vil koste at køre en sag for grundejerforeningen.

Landinspektøren har svaret, at omkostningerne ved at få slettet vejudlæggene på matrikelkortene i høj grad afhænger af, om det er nødvendigt at få indhentet underskrifter fra samtlige ejere. Det er hans opfattelse, at da det kun er Københavns Kommune, der har påtaleretten i forhold til sagen, bør det ikke være en større opgave. Det afhænger naturligvis af, om alle grundejere ønsker et bortfald af servitutten.

Landinspektøren har skrevet således til bestyrelsen: *" Sletning af vejudlæggene sker via "Ejendomsregistreringsportalen" på grundlag af en "matrikulær sag" med en "skematisk redegørelse og et ændringskort". - Samtlige ejendommen skal "listes" og angives med ejernavne, adresser m.m. så helt enkelt er det ikke med 120 grunde. - Sagen skal godkendes af Københavns Kommune men ikke af andre myndigheder eller parter. (OM en landinspektørerklæring er tilstrækkelig, vil jeg dog nok foretrække at have Geodatastyrelsens accept af inden vi går i gang). Der er ikke krav om at der skal foretages nogen form for opmåling, skelfastlæggelse eller lign. på stedet.*

#### *Omkostninger*

*Det bliver et groft overslag, men med forbehold for som nævnt at vi ikke skal indhente underskrifter fra samtlige ejere, og at der ikke kommer megen "kommunikation" med en eller flere af disse, vil jeg tro at der skal bruges mellem 40 og 50 timer på opgaven. - Svarende til mellem 40 og 50.000 eks. moms. - 50 - 65.000 inkl. - Jeg afregner efter medgået tid, så det kan blive billigere hvis det går nemt. -*

*HVIS der bliver behov for at indhente erklæringer fra samtlige ejere, kommer der et væsentligt tidsforbrug til administration og indhentning heraf oveni - især hvis der skulle være nogle der har navne/ adressebeskyttelse. - Erklæringer overfor Geodatastyrelsen kan underskrives med e-signatur (eller tilsvarende), men der ligger typisk en større administrativ opgave i dette. - I kan måske selv være behjælpelig med noget af arbejdet, men yderligere 30 - 40.000 kan der nok godt løbe på (inkl. moms).*

*Som nævnt mener jeg ikke det er nødvendigt, men at det bør sikres at alle ejere er orienteret om hvad ændringen går ud på." (citat fra mail 31.12.24.)*

Bestyrelsen har på baggrund af ovennævnte udarbejdet to næsten ens erklæringer. Den ene er for grund- og husejere, der har frikøbt deres grund; den anden for grund- og husejere hvor Københavns Kommuner fortsat har tilbagekøbsret. I erklæringen tilkendegiver ejerne, at man ønsker en ophævelse af vejudlægget med den forudsætning, at grundejerforeningens budget finansierer udgiften. Erklæringerne gives kun til medlemmer af grundejerforeningen. Dvs. ikke til Københavns Kommune og ikke til ejere, der ikke ønsker at være medlemmer af foreningen.

Erklæringerne skal underskrives af alle ejere af en grund. Dermed letter vi arbejdet for landinspektøren, og nedbringer udgiften til opgaven.

### **Finansiering af udgiften**

På generalforsamlingen den 20. marts 2025 indstiller bestyrelsen, at vi afsætter 100.000 kr. til sagen om bortfald af vejudlæg. Vi foreslår også, at der nedsættes en arbejdsgruppen under bestyrelsen, som tager sig af samarbejdet med landinspektøren, styring af udgifterne, underskrivelser af erklæringer mv.

Hvis sagen godkendes på generalforsamlingen, vil arbejdet straks herefter gå i gang sammen med landinspektøren. Hvis sagen ikke godkendes, har den enkelte grundejer mulighed for selv af finansiere en ansøgning til kommunen om bortfald af vejudlæg for den matrikel, grundejeren selv ejer.

### **Kan Københavns Kommune afvise et bortfald?**

Det korte svar er ja. Kommunen kan afvise at ophæve servitutten. Jeg antager dog, at vi har en god sag. Det skyldes at:

Det fremgår af lokalplanen, at servitutten kan ophæves, da bebyggelseslinjerne er skrevet ind i lokalplanen. Derudover henvises til bestemmelserne om de grønne forhaver.

Forvaltningen skriver i sin mail til bestyrelsen, at vejmyndigheden er positivt indstillet i forhold til en ophævelse af vejudlæggene.

Det er politisk vanskeligt at advokere for, at servitutbestemmelserne skal fastholdes, andet end hvis man har skjulte dagsordener.

### **Afslutning**

Sagen vil blive gennemgået på generalforsamlingen – dog knap så grundigt som i denne skrivelse. Hvis I har spørgsmål, så vil jeg prøve at besvare dem, så godt jeg kan.

Dorte Bloch Olsen