

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

J.nr. 200625-JL/mh

N O T A T

Andelselskabet Pilegaardens Haveby – Servitutforhold.

Hermed fremkommer jeg som aftalt med en gennemgang med tilhørende kommentarer til foreningens servitutforhold.

Foreningen er stiftet i 1949 hvor den også har erhvervet grunden med adressen Pilegårdsvej 92, Søborg.

Grunden dækker matrikulært over 3 enheder, 2m, 2 ax og 2 cf Mørkhøj (i det følgende betegnet ”matriklerne”).

Matrikel 2 CF omfatter et lille hjørnegrundstykke på kun 510 m² beliggende ved Pilebro og Pilegårdsvej.

Matrikel 2 M omfatter et grundstykke på 3.288 m² beliggende ud mod Pilegårdsvej. Foreningens udlejningsejendom er beliggende på grundstykket.

Matrikel 2 AX omfatter det store grundstykke hvorpå havelodderne er beliggende. Grundstykket er på 27.776 m².

Jeg henviser i øvrig til kortbilag vedlagt notatet.

Der er på matriklerne tinglyst servitutter i det følgende. Enkelte servitutter er kun tinglyst på enkelte af matriklerne og enkelte servitutter henviser til helt andre matrikler, hvoraf de nuværende matrikler har været en del af.

Dato	Nr.	Tekst
18.06.1919	1	Dokument om nogle elmetræer, vedr. 2AX Kommentar: Servituten vedrører et forhold før foreningens stiftelse i anledning af opdeling af et grundstykke, hvorved det blev aftalt, at den til enhver tid værende ejer af 2AX skal tåle nogle høje elmetræer beliggende skel så længe naboen holder træerne stynede. Træerne er formentlig borte i dag og servituten har dermed mistet sin betydning.
14.12.1921	2	Dokument om at matr.nr. 2O og 2N ikke kan fraskilles.

Vedrører 2M.

Kommentar: Servituten angiver, at de nævnte matrikler skal hænge sammen (må ikke fraskilles) så længe nogen på matriklerne og henover disse beliggende bygninger ikke opfylder visse nærmere krav. Kommunen er påtaleberettiget. Der er efterfølgende enten faktisk sket en fraskillelse, eller matriklerne indgår nu i andre matrikler på en sådan måde, at servituten har mistet sin betydning. Hverken 2N eller 2O er i dag selvstændige matrikler, og indgår i dag enten helt eller delvis i 2M, jf. også teksten.

04.04.1929 3

Dokument om indretning af et kolonihaveanlæg.

Kommentar: Servituten fastsætter betingelser for indretning af kolonihaveanlægget efter aftale med kommunen. Der indgår heri betingelser om at bygningerne ikke må have en større grundflade end 30 m², og at de ikke må indeholde åbne ildsteder m.v. Servituten har stadig betydning, og kommunen er påtaleberettiget i forhold til servituten.

30.01.1931 4

Dokument om benyttelse.

Kommentar: Servituten angiver, at en på ejendommen planlagt opført bygning ikke må benyttes til beboelse, og at den skal benyttes til marketenderi. Servituten vedrører 2M, 2N og 2O. Der ses ikke at være bygninger opført i 1931 eller deromkring på foreningens ejendom. Servituten må anses for at have mistet sin betydning.

24.01.1942 5

Landvæsenskommisionskendelse.

Kommentar: Servituten angiver at man som grundejer skal tåle at der er ført kloakledninger over grunden (nedgravet) og fastsætter de nærmere betingelser herfor angående vedligeholdelse, bebyggelse m.v. Servituten er stadig gældende og relevant, og forpligtelser i henhold hertil bliver påset ved nybyggeri m.v.

23.02.1951 6

Dokument om samhørighed mellem 2M og 2AX, forbud mod salg.

Kommentar: Servituten angiver, at de pågældende grundstykker ikke må fraskilles. Servituten har stadig sin betydning.

22.02.1952 7

Ekspropriationsfortegnelse.

Kommentar: Servituten vedrører det lille hjørnegrundstykke 2CF ved Pilbro og Pilgårdsvej, og fastsætter en højdebegrænsning, således at der ikke på det pågældende grundstykke må opføres noget, der er højere end svarende til 1 meter over vestmotorvejens vejmidte. Servituten er stadig gældende og relevant.

21.09.1959 8

Byplanvedtægt.

Kommentar: Servitutten angiver den generelle regulering for området, byggelinjer til vej m.v. Det er herved for foreningens vedkommende bestemt, at der ikke må opføres opført bygninger med en grundflade over 30 m². Servitutten har stadig betydning.

12.08.1968 9 Dokument om byggelinier m.v.

Kommentar: Servitutten vedrører 2CF (foreningens lille hjørnegrundstykke) og fastsætter restriktioner i forhold til byggeri og afstand til vej. Servitutten har stadig betydning.

18.09.1979 10 Lokalplan.

Kommentar: Servitutten angår 2M og dele af 2AX og angår regulering af områders anvendelse m.v. For så vidt ikke relevant for foreningen, men har dog stadig betydning.

21.07.2018 11 Salgsforbud uden samtykke fra penge- og realkreditinstitutter.

Kommentar: Servitutten sikrer, at der af medlemmerne kan opnås lån med pant i de på havelodderne beliggende huse. Uden sikring af, at foreningen ikke sælger grunden, eller i øvrigt bliver overdraget ved retsforfølgning mod foreningen og heraf følgende tvangsauktion, vil det ikke være muligt for medlemmerne at låne med sikkerhed i husene og herved opnå fordelagtige vilkår i forhold til rente m.v. Se i øvrigt nedenfor om mulighederne for at få ændret servitutten.

-----0000000000-----

Generelt bemærkes, at det ikke er almindeligt at foretage oprydning i servitutter, ej heller selv om de åbenbart helt har mistet deres betydning, som det f.eks. er tilfældet med nr. 1, 2 og 4.

Der kan ganske vist ske sletning efter en bestemmelse i tinglysningsloven når servitutten helt åbenbart har mistet sin betydning, men det er alligevel ikke så lige til, som det lyder, når det kommer til stykket, og så længe servitutten ikke som sådan er til hinder for en faktisk eller retlig anvendelse af ejendommen, hvilket kun helt sjældent er tilfældet, er der som oftest ikke nogen grund til at foretage sig noget.

Jeg vurderer herefter ikke, at der grund til at foretage sig noget med hensyn til sletning.

Hvad særskilt angår det forhold, at der gælder begrænsninger med hensyn til størrelsen på husene og forbuddet mod åbent ildsted følger førstnævnte forhold af nr. 3 og 8, mens sidstnævnte forhold vedrørende ildsted kun følger af nr. 3.

Kommunen er påtaleberettiget i henhold til nr. 3 og jo også i øvrigt i forhold til byplanvedtægten, som i dag svarer til en lokalplan.

Hvad angår forbuddet mod **ildsted** fremgår dette af nr. 3 og i sammenhæng med fastsættelse af bygningsstørrelse.

Forbuddet er formentlig fastsat af brandsikkerhedsmæssige årsager bygningstætheden samt datidens forhold i øvrigt taget i betragtning, hvorved det bemærkes, at forbuddet er fastsat i 1929.

Såfremt der siden 1929 er opnået forbedringer på det brandsikkerhedsmæssige område og/eller forholdene i øvrigt har udviklet sig sådan, at det ikke længere isoleret set har betydning, kan man vel herefter ikke udelukke, at der ved en forhandling med kommunen vil kunne opnås en aftale, hvorefter kommunen ikke længere håndhæver forbuddet.

Dette gælder tilsvarende forholdet vedrørende bygningsstørrelsen på 30 m², men da forholdet specifikt er gentaget i byplanvedtægten, der senest er ændret i 1979, jf. nr. 10, uden at det har ført til en ændring, ligger det formentlig ikke lige for at få ændret denne regel, medmindre der fra politisk side i kommunen måtte være sket et holdningsskifte.

Efter planloven kan der dispenseres, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen, og for så vidt kan jeg ikke udelukke, at der vil kunne opnås dispensation, eftersom der ikke som sådan ses at være principper ved lokalplanen, som bliver tilsidesat herved, men hvis det fra politisk side ligger fast, at der ikke kan dispenseres fra størrelsesbegrænsningen, så vil der dog ikke være noget at opnå herved.

Hvad endelig angår salgsforbuddet i henhold til nr. 11 forhindrer dette, at foreningen nu optager et realkreditlån til finansiering af kloakprojektet.

Jeg har talt med Ib Wiemer fra Nykredit, som ikke var opmærksom på, at der er tinglyst pant i flere af husene på de enkelte havelodder, og som salgsforbuddet dermed beskytter.

Han har herefter ikke forslag til en ændring, der kan bevirke, at foreningen kan opnå realkreditbelåning, da det ene udelukker det andet.

Hvorvidt der kan være løsninger herpå, beror herefter på kreditforeningen, og om de vil kunne acceptere begrænsninger med hensyn til grunden (pantet).

F.eks. kunne man forestille sig at salgsforbuddet blev ændret til en sikring af, at havelodderne og dermed de herpå pantsatte huse minimum eksisterer i 30 år, hvorved panthaverne er sikrede, men hvilket nedsætter værdien af grunden og dermed pantet i omsætningsmæssig henseende til skade for kreditforeningen.

Ligeledes kunne man forestille sig, at man overførte grunden til en anden juridisk enhed under foreningens kontrol og at foreningen herefter af denne enhed lejer grunden på langtidsvilkår, hvilket dog også nedsætter værdien af grunden i omsætningsmæssig henseende.

En løsning afhænger dermed af, hvordan kreditforeningen ser herpå, og om de i så fald vil kunne belåne, hvilket kræver en nærmere undersøgelse og eventuelt forhandling.

Jeg uddyber og drøfter gerne spørgsmålet nærmere og bistår naturligvis også gerne foreningen i forhold til eventuelle kommende tiltag i relation ændring af de her anførte forhold.

Såfremt I ønsker et møde om sagen er jeg naturligvis også indstillet herpå.

Frederiksberg, den 19. januar 2018

Jens Larsen, advokat