

Notat vedr. vurdering af fortolkning af bestemmelse vedr. bebyggelsesgrad

Landinspektørfirmaet LE34 er blevet bedt af Gl. Strandbjerggård Grundejerforening om at fremme med vurdering omkring fortolkning af tinglyste bestemmelser, som fremgår af følgende servitutter 22.01.1963-1270-16 og 08.05.1964-3935-16.

Det drejer sig om fortolkning af bestemmelsen, som angiver hvor meget af ejendommen må bebygges, hvor følgende bestemmelsen fremgår:

"5. Bebyggelsesgraden fastsættes til maksimalt 1/10, og beboelseshuset må ikke være mindre end 35 m²."

Min fortolkning af ovenstående bestemmelse er baseret på ordet "*bebyggelsesgrad*". Bebyggelsesgradsberegning er den ældste form for bebyggelsesregulering knyttet til forholdet mellem grundens størrelse og bebyggelsens omfang. Bebyggelsesgrad har været anvendt siden midten af 1800-tallet. Bebyggelsesgraden angiver forholdet mellem det areal, der bliver bebygget, og grundens areal. Antallet af etager og dermed etageareal indgår således ikke i beregningen. Ofte har man dog samtidig med fastlæggelse af bebyggelsesgraden tillige fastlagt en bestemmelse om hvor mange etager, der er tilladt opført. Det skal i den forbindelse bemærkes, at man næsten altid har set bort fra kælderetage og tagetage, idet man anså disse etager for uegnet til beboelse.

Bebyggelsesgraden er bebyggelsens fodaftryk i forhold til grundens areal. Det samlede byggeri (fodaftryk) medregnes (medmindre andet er specifikt angivet), herunder carporte/garager, skure m.v.

Bebyggelsesgraden er derfor ikke sammenlignede med *bebyggelsesprocenten* eller *udnyttelsesgraden* (som reelt var forgængeren for bebyggelsesprocenten, anvendt i perioden 1939-1977, og hvor del af tilgrænsende vejareal kunne medregnes). Der kan som udgangspunkt ikke anvendes nogen af de fradragsregler, der findes i forbindelse med nugældende beregninger af grundareal og etageareal. Byggeloven eller bygningsreglementet indeholder i øvrigt ingen forskrifter om, hvordan bebyggelsesgraden beregnes.

Fortolkningen af ovenstående bestemmelse underbygges med en landretsafgørelse (MAD2004.964, som er vedlagt til orientering), som omhandler, hvordan bebyggelsesgraden blev fortolket og beregnet i forhold til en servitut fra 1918, der opstillede en begrænsning af bebyggelsesgraden på en parcel. Det fremgik af servituten fra 1918 at kun 1/4 af parcellen måtte bebygges.

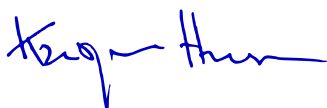
Grundejeren ansøgte Københavns Kommune om til- og ombygning af enfamiliehus, hvor Københavns Kommune som påtaleberettiget gav afslag på ansøgningen/tilladelsen med henvisning til, at bebyggelsesgraden – efter en fra servituttens stiftelse fastlagt praksis – blev beregnet på grundlag af grundens nettoareal, dvs. ekskl. det i henhold til servituten reserverede vejareal, ligesom arealet af udhus blev medregnet til byggearealet.

I afgørelsen lagde Københavns Kommune deres fortolkning af servituten til grund for afslaget. Københavns Kommunes fortolkede servituttens begrænsningen af bebyggelsesgraden således, at bestemmelse var fastsat med den hensigt, at

områderne skal bære præg af en fritliggende, åben og lav bebyggelse. Københavns Kommune har til klagen udtalt at bebyggelsesgraden beregnes altid i forhold til grundens nettogrundareal – uanset hvilke bestemmelser om beregning af udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent efter byggelovgivningen, der er gældende på afgørelses tidspunktet. Naturklagenævnet stedfæstede Københavns Kommunes afslag, hvorefter grundejeren lagde sag an mod Naturklagenævnet. Sagen endte ved Østre Landsret, hvor Naturklagenævnet blev frifundet, idet kommunens fortolkning af bebyggelsesgraden blev vurderet som værende korrekt.

Ud fra de foreliggende oplysninger vurderes det, at fortolkningen af begrebet *Bebyggelsesgrad* i deklARATIONERNE inden for Gl. Strandbjerggård Grundejerforening område bør ske i overensstemmelse med den henviste landsretsdom.

Frederikssund d. 26.02.2019



Kasper Thaarup Hansen
Landinspektør