



Retningslinjer for administration og
håndhævelse af servitutter mv. i
Husejerforeningen i
Lyngbyvejskvarteret

Indledning og baggrund

Der er generelt tinglyst servitutter på ejendommene i Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret, der overordnet omhandler ejendommens udseende og anvendelse samt forhold vedrørende bygningsforandringer mv. Af tingbogen fremgår det, hvilke servitutter (én eller flere), der er tinglyst på den enkelte ejendom. Der henvises til bilaget "Eksempler på servitutter" til Håndbog for Husejere.

I "Håndbog for Husejere" er forholdene vedrører servitutter nærmere beskrevet, og der er i håndbogen også redegjort for, hvad servitutterne indebærer, idet håndbogen beskriver Husejerforeningens krav til ejendommens ydre fremtræden, samt hvad der må og ikke må ændres på mv. Der henvises derfor til håndbogen for en nærmere beskrivelse af, hvad servitutterne indebærer, og hvordan dette udmønter sig i praksis.

Husejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser ved bl.a. at sørge for, at de tinglyste servitutter overholdes, jf. § 1 i foreningens vedtægter og nærværende dokument beskriver foreningens retningslinjer for administration og håndhævelse af servitutterne for at sikre dette og for derved at bevare kvarters kvaliteter og sammenhængende helhedsind- og udtryk. Retningslinjerne beskriver således, hvordan Husejerforeningen vil administrere og håndhæve servitutterne i overensstemmelse med deres indhold som nærmere er beskrevet i håndbogen, jf. ovenfor.

Håndbogen er opdateret på baggrund af input fra arkitektfirmaet Dissing og Weitling, og retningslinjerne er udarbejdet efter input fra advokater.

Administration og håndhævelse

Opdateringen af håndbogen og retningslinjerne skal vedtages på Husejerforeningens generalforsamling iht. vedtægterne og herefter vil foreningen administrere og håndhæve servitutterne samt håndbogen i øvrigt i overensstemmelse med retningslinjerne.

Det betyder overordnet, at Husejerforeningen fremadrettet vil administrere og håndhæve nye, konstaterede forhold i overensstemmelse med retningslinjerne. For så vidt angår eksisterende forhold vil Husejerforeningen, når foreningen bliver opmærksom herpå, konkret forholde sig til fra gang til gang, hvordan forholdet skal håndteres, og herunder om der er grundlag for at kræve forholdet ændret/bragt til ophør eller om det må siges at være forældet mv.

Den fremadrettede administration og håndhævelse i overensstemmelse med retningslinjerne betyder også, at Husejerforeningen i forhold til eksisterende forhold - som det konkret vurderes, at der ikke er grundlag for at kræve ændret/bragt til ophør, jf. ovenfor – hvis disse forhold ændres, vil søge sikret, at forholdet fremadrettet kommer til at overholde servitutterne og håndbogens krav i øvrigt. Er der eksempelvis forud for retningslinjernes vedtagelse etableret en hoveddør i strid med en servitut og skal denne hoveddør ændres, vil foreningen kræve, at ændringerne af døren foretages under overholdelse af servituten.

Servitutudvalget vil generelt søge sikret, at lige forhold bliver behandlet ens.

Definitioner/begreber

I det følgende redegøres nærmere for relevante begreber, og hvordan Husejerforeningen betegner og tilgår forhold, som servitutudvalget bliver gjort opmærksom på eller selv konstaterer.

“**Håndbog for Husejere**” indeholder en beskrivelse, hvad servitutterne nærmere indebærer, og således hvilke krav Husejerforeningen bl.a. på den baggrund stiller til ejendommenes ydre fremtræden, samt hvad der må og ikke må ændres på mv. for herved at sikre overholdelse af servitutterne i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Håndbogen er derved retningsgivende for Servitutudvalgets arbejde for at bevare kvarterets kvaliteter og sammenhængende helhedsind- og udtryk.

”**Servitutstridige forhold**” er forhold som Servitutudvalget vurderer er i strid med servitutterne, og som udvalget derfor vil kræve ændret/bragt til ophør og i sidste ende efter foreningens beslutning herom forfølge i et søgsmål ved domstolene.

”**Uønskede forhold**” er forhold, der ikke er i overensstemmelse med kravene til ejendommene som beskrevet i “Håndbog for Husejere”, men som ikke er egentlige “Servitutstridige forhold”. Servitutudvalget vil i udgangspunktet også søge disse forhold ændret/bragt til ophør, men foreningen vil ikke forfølge det i et søgsmål ved domstolene, medmindre der konkret i øvrigt vurderes at være grundlag herfor.

”**Typiske forhold**” er forhold som arkitektfirmaet Dissing og Weitling har konstateret flere/mange eksempler på i området i forbindelse med udarbejdelse af input til “Håndbog for Husejere”.

”**Atypiske forhold**” er forhold, der ikke er “Typiske forhold”.

”**Vigtigt for kvarteret**” betegner kvaliteter ved Husejerforeningens ejendomme, som man oplever ved at gå i gaderne. F.eks. taglinjen.

”**Vigtigt for naboer**” betegner kvaliteter, som påvirker naboerne. F.eks. indkig/indblik.

Efter input fra arkitektfirmaet Dissing og Weitling er følgende forhold prioriteret i forhold til ”vigtigt for kvarteret” og ”vigtigt for naboer”:

Kategori	Eksempler – (i ikke prioriteret rækkefølge)
Prioritet 1: ”Vigtigt for kvarteret” -	<p>Taglinjen</p> <p>Tagets udformning</p> <p>Bevarelse af skorstene og udluftningskanaler</p> <p>Skure i baghaven (pga. krav fra brandvæsenet om let adgang)</p> <p>Ingen antenner og paraboler.</p>
Prioritet 2: ”Vigtigt for kvarteret”	<p>Hoveddørene</p> <p>Facaden</p> <p>Altaner, Fuglekasser, Bygningsdetaljer mod vej</p> <p>Vinduer i facaden mod vej</p> <p>Farver</p> <p>Lysthus/Skur i forhaven</p> <p>Forhaven</p>
Prioritet 3: ”Vigtigt for naboer”	<p>Baggård.</p> <p>Ikke ophold på reposer, indkig/indblik.</p>

	Vinduer Facade mod baggård
	Baghaven

Proces og strategi

Ethvert medlem af Husejerforeningen kan informere bestyrelsen v/Servitudvalget (e-mail: servitudvalg@lyngbyvejskvarteret.dk) om forhold, der muligt er i strid med servitutterne mv.

Servitudvalget kan desuden til enhver tid af egen drift tage stilling til, om der foreligger et muligt servitutstridigt forhold.

Ethvert medlem af Husejerforeningen kan ved henvendelse til Servitudvalget få oplyst, om foreningen har konstateret et forhold om vedkommendes ejendom, som skal vurderes af udvalget. Hvis Servitudvalget får henvendelser herom fra tredjemand, vil udvalget kun udtale sig herom, hvis ejeren af den pågældende ejendom har givet samtykke hertil, eller hvis oplysningerne konkret i alle tilfælde er offentligt tilgængelige. Husejerforeningen gør opmærksom på, at man som sælger af en ejendom har en loyal oplysningspligt.

Når Servitudvalget er blevet gjort opmærksom på et forhold eller selv har konstateret dette, tager udvalget konkret stilling til, om der vurderes at være tale om et servitutstridigt forhold eller et uønsket forhold samt i øvrigt, om forholdet er typisk eller atypisk samt vigtigt for kvarteret og/eller naboer. Ejeren af den pågældende ejendom, som forholdet angår, vil blive orienteret af Servitudvalget, medmindre udvalget vurderer, at forholdet hverken er servitutstridigt eller uønsket.

Vurderes der at være tale om et servitutstridigt forhold, og vil ejeren af den pågældende ejendom, som forholdet angår, ikke imødekomme Husejerforeningens krav om at ændre forholdet/få det bragt til ophør, vil foreningen tage stilling til, om der skal anlægges en retssag.

Vurderes der at være tale om et uønsket forhold, og vil ejeren af den pågældende ejendom, som forholdet angår, ikke imødekomme Husejerforeningens krav om at ændre forholdet/få det bragt til ophør, vil foreningen tage stilling til, om der i øvrigt er grundlag for at anlægges en retssag.

Beslutninger om det videre forløb i enhver sag træffes således af bestyrelsen efter indstilling fra Servitudvalget. Bestyrelsen kan vælge at forelægge en sag til drøftelse og beslutning på den ordinære generalforsamling eller indkalde til en ekstraordinær generalforsamling om spørgsmålet i henhold til vedtægterne.

Hvis det bliver besluttet, at der skal indledes søgsmål ved domstolene, afholdes omkostningerne hertil af Husejerforeningens driftskonto, og det anses som løbende udgifter, som bestyrelsen kan beslutte at afholde. Strategien for administration og håndhævelse af servitutter samt håndbogens krav i øvrigt baserer sig på følgende principper:

- **forebyggelse** foretrækkes og nye ejere og medlemmer af Husejerforeningen skal derfor orienteres om 'Håndbog for Husejere' samt modtage en hilsen fra Bestyrelsen.
- **hurtig indgriben**, og helst inden et forhold er startet op eller mens et det er i gang og endnu ikke afsluttet. Hvis Husejerforeningen bliver gjort opmærksom på et forhold eller selv konstatere dette, skal der rettes henvendelse til den pågældende ejer.

- **handling** overfor konstaterede "Servitutstridige forhold" og/eller "Uønskede forhold". Hvis Husejerforeningen konstaterer, at der er tale om servitutstridige forhold eller uønskede forhold, skal disse kræves ændret/bragt til ophør og sker det ikke, skal de besluttes, om der skal anlægges retssag.
- **løbende indsats** for at udbedre eksisterende forhold, hvor det er muligt". Husejerforeningen oplyser generelt om, at ejere af ejendommene i foreningen bør få klarlagt, hvilke forhold som foreningen anser for servitutstridige mv., og at forholdene som minimum ikke kan ændres, uden at foreningen vil kræve overholdelse af servitutterne.

I forbindelse med hvilke forhold, der kan påtales er det Servitutudvalgsudvalgets indstilling, at vi påtaler der forhold, der vedrører de med rødt markerede facadeelementer og henstiller til at man følger Håndbog for Husejere på den del der er markeret med grønt.

Beskyttelseskategorier

