



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Orientering om afgørelse i klagesag om parkeringspladser i gården på Nørrebrogade 45

18-12-2024

Sagsnummer I F2  
2024 - 25543

Dokumentnummer i F2  
173850

Sagsnummer eDoc  
2024-0429238

#### Resume

Sagen om at bibeholde 23 parkeringspladser i gården på Nørrebro-gade 45 har haft et længere forløb og sagen blev politisk behandlet tilbage i 2019. Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at kommunen ikke har fået medhold i en klagesag om at fjerne parkeringspladserne. Afgørelsen betyder, at parkeringspladserne er lovlige og ikke kan kræves fjernet.

#### Sagsfremstilling

Byggeklageenheden ophæver forvaltningens påbud om, at 23 parkeringspladser i gården skal fjernes. Begrundelsen for afgørelsen er, at parkeringspladserne har eksisteret i mindst 34 år, og derfor ophæver Byggeklageenheden påbuddet på grund af indrettelseshensyn.

Indrettelseshensyn betyder, at kommunen ikke kan kræve lovliggørelse efter en vis tid. Indrettelseshensyn kan foreligge, når et byggearbejde er udført for meget lang tid siden, og ejer har haft grund til at indrette sig i tillid til det udførte.

Afgørelsen betyder, at parkeringspladserne skal betragtes som lovlige, hvilket vil sige, at forvaltningen hverken kan kræve dem fjernet eller stille krav om reduktion i en byggetilladelse.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke påklages til en højere instans.

#### Baggrund for sagen

Den 23. september 2019 besluttede Teknik- og Miljøudvalget, at der skulle gives afslag på at bibeholde af 23 parkeringspladser i ejendommens gård. Den 9. juli 2021 meddelte forvaltningen afslag til ejeren af ejendommen på at bibeholde parkeringspladserne. Udover afslaget på bibeholdelse gav forvaltningen den 22. juni 2022 påbud til ejeren om, at parkeringspladserne skulle fjernes. Dette påbud påklagede ejer til Byggeklageenheden den 8. august 2022, som har truffet afgørelse i sagen den 6. december 2024.

#### Bilag

Bilag 1 Byggeklageenhedens afgørelse fra den 6. december 2024.

Lena Kongsbach  
Vicedirektør

Rådhussekretariatet



# Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes påbud om lovliggørelse af parkeringspladser på [A1], København N

Sag: 22/08128

Dato: 6. december 2024

Københavns Kommune gav den 22. juni 2022 påbud om lovliggørelse af parkeringspladser på ejendommen [A1], 2200 København N.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af myndighedspassivitet og/eller indrettelseshensyn.

Byggeklageenheden har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Byggeklageenheden ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

## 1. Sagens oplysninger

Klagen vedrører et eksisterende parkeringsareal bestående af 23 parkeringspladser i terræn i gårdrummet på [A1], 2200 København N.

## 1.1. Forløbet før afgørelsen

I 1984 blev det fælles gårdanlæg udført. I forbindelse med et tilsyn i 1988 noterede kommunen, at ændringen af gårdanlægget skulle udføres, så der blev taget hensyn til erhvervsparkering og aflæsning.

I 2015 modtog Københavns Kommune en klage fra en beboer i ejendommen i forbindelse med fældning af et træ for at give plads til parkering. Kommunens tilsynsførende noterede i den forbindelse, at der fandtes et parkeringsareal på gårdarealet.

Kommunen modtog i maj 2018 en henvendelse om ulovlige parkeringspladser på ejendommen.

Da kommunen ikke havde givet tilladelse til de 23 parkeringspladser, sendte kommunen den 23. maj 2018 et varsel til ejendommens ejer.

Ejeren søgte den 30. maj 2018 om tilladelse til at beholde de 23 parkeringspladser.

Kommunen gav den 9. juli 2021 afslag på lovliggørende byggetilladelse til de 23 parkeringspladser.

Det fremgik bl.a. af afslaget, at kommunen, ud fra en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger, fandt det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at parkeringspladserne i ejendommens gård, må anses at være etableret tidligst omkring effektueringen af saneringsplanen fra 1984.

Kommunen anførte endvidere, at saneringsplanen fra 1984 viste, at arealet er asfalteret, hvor parkeringspladserne er etablerede. Efter etableringen af fællesgårdanlægget, blev kommunen første gang i 1988 bekendt med parkering i gården ved, at byggemyndigheden på et tilsyn noterer parkeringspladserne i gårdrummet, men kommunen undersøgte ikke nærmere, om parkering i gården var tilladt.

Den 16. november 2021 varslede kommunen på ny et påbud om lovliggørelse til ejendommens ejer.

Klageren anmodede den 30. november 2021 om genoptagelse af kommunens afgørelse.

Kommunen gav den 11. februar 2022 afslag på klagerens anmodning om genoptagelse af sagen.

Kommunen varslede den 3. juni 2022 på ny et påbud om lovliggørelse til ejendommens ejer.

## **1.2. Afgørelsen, der er klaget over**

Københavns Kommune gav den 22. juni 2022 påbud om lovliggørelse af parkeringspladser på ejendommen [A1], 2200 København N.

Det fremgår af påbuddet, at kommunen ikke har godkendt etablering af parkeringspladserne, og at anvendelsen af de ubebyggede arealer til parkering derfor er i strid med det formål, hvortil de er udlagt, jf. byggelovens § 7 og BR18, kap. 20, §§ 393 og 394, stk. 2.

Påbuddet er udstedt med hjemmel i byggelovens §§ 16 C og 17.

### **1.3. Forløbet efter afgørelsen**

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren den 12. april 2023 indgav stævning mod kommunen vedrørende afgørelsen af 9. juli 2021 om afslag på lovliggørende byggetilladelse til at bibeholde parkeringspladserne på ejendommen.

Den 30. oktober 2023 afsagde Københavns Byret dom om afvisning af sagen.

Den 18. december 2023 anmodede klageren kommunen om at genoptage sagsbehandlingen for så vidt angik afgørelsen af 9. juli 2021 om afslag på lovliggørende byggetilladelse til at bibeholde parkeringspladserne på ejendommen.

Den 8. januar 2024 stadfæstede Østre Landsret ved kendelse byrettens dom fra den 30. oktober 2023.

Den 11. januar 2024 afslog kommunen at genoptage sagsbehandlingen af afgørelsen af 9. juli 2021 om afslag på lovliggørende byggetilladelse til at bibeholde parkeringspladserne på ejendommen.

Den 19. januar 2024 anmodede ejendommens ejer Procesbevillingsnævnet om 3. instansbevilling for så vidt angik Østre Landsrets kendelse fra den 8. januar 2024.

Den 7. februar 2024 traf Byggeklageenheden på baggrund af en anmodning fra kommunen herom, en procesledende beslutning. Følgende fremgik bl.a. deraf:

*"Byggeklageenheden er imidlertid ikke afskåret fra at tage stilling til kommunens overholdelse af forvaltningsretlige grundsætninger i relation til påbuddet, herunder spørgsmål om kommunens adgang til håndhævelse af afgørelsen."*

*"Det er på denne baggrund Byggeklageenhedens vurdering, at enheden kan prøve spørgsmål om kommunens hjemmel til påbuddet samt om kommunen har fortabt adgangen til fysisk lovliggørelse som følge af myndighedspassivitet eller indrettelseshensyn."*

Procesbevillingsnævnet gav den 13. maj 2024 afslag på anmodningen om tredjeinstansbevilling.

## **1.4. Klagen og bemærkningerne hertil**

Byggeklageenheden modtog klagen den 2. august 2022.

Byggeklageenheden har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## **2. Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Byggeklageenhedens kompetence**

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1,<sup>[1]</sup> at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven eller regler fastsat i medfør

heraf, kan påklages til Nævnenes Hus v/ Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

At prøvelsen er begrænset til at angå retlige spørgsmål betyder, at Byggeklageenheden ikke kan tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan med andre ord ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller om Byggeklageenheden er enig i skønnet.

## **2.2. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse**

### *2.2.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at kommunen har udvist retsfortabende passivitet i relation til parkeringspladserne og dermed har fortabt muligheden for at udstede påbud om lovliggørelse.

Klageren anfører, at kommunen har kendt til parkeringspladserne på ejendommen i hvert fald siden 1984, og at kommunen ved flere lejligheder i efterfølgende byggesagsbehandling har udtalt sig om, hvorvidt ejendommens friarealer var tilstrækkelige og om der skulle etableres yderligere parkeringspladser.

Det fremgår desuden af klagen, at klageren har indrettet sig herefter, og har en berettiget forventning om at kunne opretholde parkeringspladserne som følge af kommunens passivitet.

Byggeklageenheden har forstået det som en klage over, at kommunen har fortabt muligheden for at kræve lovliggørelse på grund af myndighedspassivitet og/eller indrettelseshensyn.

## *2.2.2. Kommunens udtalelse*

### *Myndighedspassivitet*

Kommunen anfører, at kommunen først er blevet opmærksom på, at parkeringspladserne var ulovlige i forbindelse med anmeldelsen herom i maj 2018. Siden dette tidspunkt har kommunen kontinuerligt søgt at lovliggøre parkeringspladserne.

### *Indrettelseshensyn*

Kommunen anfører desuden i udtalelsen af 23. maj 2024, at det på baggrund af sagens oplysninger må lægges til grund, at gården har været anvendt til parkering i en periode der overstiger 12-15 år, hvorfor det er relevant at overveje indrettelseshensyn.

Kommunen anfører dog, at den væsentlige reduktion af ejendommens friareal efter kommunens opfattelse er et modhensyn, som vejer tungere end indrettelseshensynet. Desuden anfører kommunen, at en retlig lovliggørelse vil kunne danne en uønsket præcedens i forhold til parkering eller andre ulovligt etablerede forhold, som medfører væsentlige indskrænkninger i ejendommens friarealer. Kommunen bemærker i den forbindelse, at kommunens praksis generelt er restriktiv, idet friarealer som udgangspunkt vægtes højere end parkeringsarealer, hvis det på en ejendom ikke er muligt at tilgodese begge dele i fornødent omfang. Denne praksis anfører kommunen at have fulgt gennem en længere årrække.

## *2.2.3. Generelt om fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse*

Kommunen kan fortabe retten til at kræve fysisk lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har berettigede forventninger om, at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort.



Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis kommunen er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort (myndighedspassivitet), eller hvis ejeren af andre årsager har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggeriet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (indrettelseshensyn).

En ejer indtræder i tidligere ejeres retsstilling. Det er således uden betydning, om den aktuelle ejer konkret har været uvidende om, at det pågældende forhold var ulovligt.

### Myndighedspassivitet:

En kommunes tilsynspligt indtræder først, når kommunen får kendskab til et muligt ulovligt forhold, og byggelovens § 16 C indebærer ikke en almindelig forpligtelse til at føre regelmæssigt løbende tilsyn. Der er heller ikke i byggeloven fastsat frister for, hvornår en kommune i en sag om lovliggørelse skal have truffet afgørelse eller skal have foretaget bestemte sagsbehandlingskridt.

Ved bedømmelse af, om kommunen har fortabt retten til at kræve fysisk lovliggørelse på grund af myndighedspassivitet, må der generelt – foruden den forløbne tid – lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens tavshed i forhold til en konstateret ulovlighed er udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold, og om det må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Myndighedspassivitet kan efter praksis forekomme bl.a. i situationer, hvor tilsynsmyndigheden er bekendt med et muligt ulovligt forhold og har oplyst ejeren af ejendommen om det, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort.

## Indrettelseshensyn

Selvom en kommune ikke har udvist myndighedspassivitet, kan selve det forhold, at et byggearbejde er udført, eller en anvendelse er påbegyndt for meget lang tid siden, medføre en begrænsning i kommunens mulighed for at kræve fysisk lovliggørelse, hvis ejeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet eller anvendelsen ikke ville blive krævet fjernet eller ophørt af myndighederne (indrettelseshensyn).

I vurderingen af, om sådanne berettigede forventninger afskærer kommunen fra at kræve fysisk lovliggørelse, indgår en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, herunder om der er en væsentlig retshåndhævelsesinteresse i den konkrete sag, om ejeren vidste eller burde have vidst, at byggearbejdet eller anvendelsen ikke var lovligt (eller krævede tilladelse) f.eks. som følge af et tidligere afslag på byggetilladelse eller en tinglysning på ejendommen. Det indgår også i vurderingen, om der har været indsigelser fra beboere i området. Jo stærkere retshåndhævelsesinteressen er, jo flere år skal der gå, før retten til at kræve fysisk lovliggørelse fortabes.

### *2.2.4. Byggeklageenhedens vurdering*

Byggeklageenheden har ud fra sagens oplysninger forstået det således, at det er ubestridt, at parkeringspladserne er etableret senest omkring effektueringen af saneringsplanen fra 1984. Kommunen blev bekendt med, at parkeringspladserne var ulovlige senest i forbindelse med en anmeldelse herom i maj 2018, og varslede et påbud til klageren den 23. maj 2018.

Byggeklageenheden finder, at kommunen i den konkrete situation ikke har udvist myndighedspassivitet. Byggeklageenheden lægger herved vægt på, at kommunens passivitet først begynder at løbe fra den 23. maj 2018, da kommunen på dette tidspunkt gør klageren bekendt med, at kommunen undersøger det mulige ulovlige forhold vedrørende parkeringspladserne. Enheden lægger desuden vægt på, at kommunen fra dette tidspunkt løbende har foretaget sagsbehandlingsskridt i processen med at lovliggøre parkeringspladserne.

På baggrund af ovenstående lægger Byggeklageenheden desuden til grund, at parkeringspladserne har ligget upåtaget hen i mindst 34 år.

Byggeklageenheden finder, at der i den konkrete sag foreligger indrettelseshensyn, og at kommunen derfor er afskåret fra at kræve parkeringspladserne lovliggjort.

Enheden lægger herved vægt på, at parkeringspladserne, ifølge sagens oplysninger, har eksisteret upåtaget i mindst 34 år, da kommunen varslede påbuddet den 23. maj 2018. Enheden lægger endvidere vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at klageren har været opmærksom på, at forholdet var i strid med bygningsreglementet. Enheden finder på den baggrund, at klagerens interesse i at beholde de etablerede parkeringspladser på gårdarealet, i den konkrete sag vejer tungere end den samfundsmæssige interesse i at håndhæve bygningsreglementets bestemmelser om friarealer.

Da kommunen således er afskåret fra at kræve fysisk lovliggørelse som følge af indrettelseshensyn, har enheden ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Byggeklageenheden ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 1. juni 2022 om påbud om lovliggørelse af parkeringspladser på ejendommen [A1], 2200 København N.

Byggeklageenheden beklager den lange sagsbehandlingstid.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. stk. 2, 2. pkt.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25, stk. 1 anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

[1] Bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 med senere ændringer.

---

**Emner:**

Påbud