



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om afgørelse i klagesag om byggeri på Frederiksborgvej

Byggesagen på Frederiksborgvej har haft et længere forløb og blev senest politisk behandlet i 2022. Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at kommunen har fået medhold i en klagesag om byggetilladelsen, der blev påklaget af en nabo. Afgørelsen betyder, at kommunens byggetilladelse er gældende.

Klagesagen hos Byggeklageenheden

Byggeklageenheden har i deres afgørelse taget stilling til fire klagepunkter om byggetilladelsen til Frederiksborgvej. Byggetilladelsen er givet til at bibeholde en tagetage med kviste, udvendig isolering, to altaner og hævet opholdsareal på ejendommen. Byggeklageenheden har ikke givet klager medhold i de fire behandlede klagepunkter, og byggetilladelsen af 25. november 2022 er derfor fortsat gældende.

De fire klagepunkter vedrører Byggelovens §6D, begrundelsen for afgørelsen, iagttagelse af anden lovgivning og helhedsvurderingen. Punkterne gennemgås nedenfor.

Byggelovens §6D

Byggeklageenheden har taget stilling til om kommunen har påset byggelovens § 6D, stk.1, der i begrænset omfang kan anvendes til at regulere æstetiske forhold på en bygning. Byggeklageenheden udtaler hertil, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at det område, hvor ejendommen er beliggende, ikke har en sådan karakter, at byggelovens § 6 D, stk.1 kan anvendes i den konkrete sag.

Byggeklageenheden afviser desuden, at der i den konkrete sag skulle være sket usaglig forskelsbehandling i relation til kommunens anvendelse af byggelovens § 6 D, stk. 1.

Begrundelse for afgørelsen

Byggeklageenheden har taget stilling til, om kommunen har begrundet afgørelsen tilstrækkeligt og i overensstemmelse med forvaltningslovens §§ 22 og 24. Byggeklageenheden har til dette udtalt, at kommunens afgørelse er tilstrækkeligt begrundet, idet afgørelsen indeholder en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, samt hvilke hovedhensyn der har været bestemmende for kommunens skønsmæssige vurdering i sagen.

Anden lovgivning

Byggeklageenheden har taget stilling til, om kommunen har iagttaget anden lovgivning i medfør af § 35, stk. 2, i bygningsreglementet (BR18). Efter denne bestemmelse er kommunen forpligtet til at påse anden lovgivning, inden der kan meddeles en byggetilladelse.

06-12-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 23537

Dokumentnummer i F2
169333

Sagsnummer i eDoc
2024-0404660

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Byggeklageenheden har hertil udtalt, at kommunen har foretaget en vurdering af bygningen som angivet i kommuneplanen, og at kommunen derved har påset anden lovgivning forud for udstedelsen af den påklagede byggetilladelse.

Helhedsvurdering

Byggeklageenheden har taget stilling til, om kommunen har foretaget en tilstrækkelig helhedsvurdering, idet det fremgår af klagen, at kommunens vurdering af indbliksgener fra tagetagen og det hævede opholdsareal er uden hold i de faktiske omstændigheder.

Byggeklageenheden bemærker, at enheden kan tage stilling til, om kommunens skøn er udøvet i overensstemmelse med lovgivningen og inden for rammerne af det skøn, der i lovgivningen er tillagt kommunerne.

I forhold til den konkrete sag har Byggeklageenheden udtalt, at kommunen har foretaget en konkret helhedsvurdering af det samlede byggeri, og at kommunen i den forbindelse har inddraget de relevante bestemmelser i bygningsreglementet (BR10) i relevant omfang. Byggeklageenheden har herved lagt vægt på, at kommunen med henvisninger til sagens faktiske omstændigheder har skønnet, at der med det ansøgte byggeri er sikret tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabo-bebyggelse, samt at der er sikret mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrund.

Det skal bemærkes, at klager har mulighed for at anlægge sag ved domstolene og påklage Byggeklageenhedens afgørelse indenfor 6 måneder.

Baggrund

En nabo har den 23. december 2022 klaget over kommunens byggetilladelse fra den 25. november 2022. Byggetilladelsen giver tilladelse til at bibeholde en tagetage med kviste, udvendig isolering, to altaner og hævet opholdsareal på ejendommen Frederiksborgvej.

Byggeklageenheden har den 15. november 2024 truffet afgørelse i klagesagen. Byggeklageenhedens afgørelse er til orientering vedlagt dette notat.

Lena Kongsbach
Vicedirektør



Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes lovliggørende byggetilladelse til etablering tagetage med kviste, udvendig efterisolering, to altaner og hævet opholdsareal på [A1], København NV

Sag: 22/17456

Dato: 15. november 2024

Københavns Kommune gav den 25. november 2022 lovliggørende byggetilladelse til etablering af tagetage med kviste, udvendig efterisolering, to altaner og hævet opholdsareal på ejendommen [A1], 2400 København NV.

En nabo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har påset byggelovens § 6 D, stk. 1.
- Om kommunen har begrundet afgørelsen, jf. forvaltningslovens §§ 22 og 24.
- Om det ansøgte er i strid med anden lovgivning, jf. BR18 § 35, stk. 2.
- Om kommunen har foretaget en tilstrækkelig helhedsvurdering i overensstemmelse med BR10, kap. 2.3.1.

Byggeklageenheden har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

Klagen vedrører en tagetage, to altaner og et hævet opholdsareal på [A1], 2400 København NV.

Bygningen [A1], 2400 København NV er udpeget til at være i en middel bevaringskategori 4 efter SAVE-metoden. Det fremgår af blandt andet "Kommuneplan 2019", at kommunen i praksis har valgt at foretage en vurdering af bygninger i kategori 4 såvel som bygninger i kategori 1-3.

Københavns Kommune har den 5. februar 2015 givet byggetilladelse til en tagetage, to altaner og hævet opholdsareal på ejendommen. Denne afgørelse blev påklaget til Statsforvaltningen den 26. oktober 2018, og blev overført til Byggeklageenheden den 1. januar 2019.

Byggeklageenheden ophævede den 3. april 2020 afgørelsen og hjemviste den til fornyet behandling, idet enheden fandt, at kommunen skulle have partshørt klageren forud for byggetilladelsen.

1.1. Afgørelsen, der er klaget over

Københavns Kommune gav den 25. november 2022 lovliggørende byggetilladelse til etablering af tagetage med kviste, udvendig efterisolering, to altaner og hævet opholdsareal på ejendommen [A1], 2400 København NV.

1.2. Klagen og bemærkningerne hertil

Byggeklageenheden modtog klagen den 23. december 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,^[1] 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. Byggelovens § 6 D, stk. 1

2.2.1. *Klagen*

Det fremgår bl.a. af klagen, at kommunen tidligere har givet afslag til ændringer på omkringliggende ejendomme med hjemmel i byggeloven § 6 D, stk. 1, og at der foreligger en væsentlig sagsbehandlingsfejl, når kommunen efterfølgende siger, at der ikke er grundlag for at benytte byggelovens § 6 D, stk. 1, til at fastsætte et vilkår i byggetilladelsen.

2.2.2. Kommunens udtalelse

Kommunen bemærker i udtalelsen til klagen af 30. marts 2023, at det væsentlige i forbindelse med anvendelsesområdet for byggelovens § 6 D, stk. 1, er, at der skal opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens omgivelser, og at anvendelsen af bestemmelsen derfor er betinget af, at ejendommen er beliggende i et område, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, hvilket kommunen har vurderet, ikke er tilfældet i den konkrete sag.

For så vidt angår de omkringliggende ejendomme, som klageren henviser til, er det kommunens opfattelse, at disse sager ikke er sammenlignelige.

Kommunen bemærker også, at kommunen ikke er sikker på, at de pågældende sager ville få det samme resultat, hvis de blev behandlet i dag.

2.2.3. Generelt om byggelovens § 6 D, stk. 1

Det følger af byggelovens § 6 D, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Brugen af ordet "kan" betyder, at det beror på kommunens skøn, om kommunen ønsker at udnytte sine beføjelser i henhold til bestemmelsen.

Det er imidlertid et retligt spørgsmål, om betingelserne for at bringe bestemmelsen i anvendelse er opfyldt,^[2] og om de kriterier, som kommunen inddrager ved en afgørelse om at bringe bestemmelsen i anvendelse er saglige og lovlige, og om kommunen i forbindelse hermed har overholdt de forvaltningsretlige grundsætninger.

Bestemmelsens anvendelsesområde er begrænset til tilfælde, hvor det pågældende byggearbejde kræver byggetilladelse. Der kan således ikke stilles krav i medfør af bestemmelsen i forbindelse med reparations- og ombygningsarbejder, der ikke kræver byggetilladelse.

Beføjelsen i henhold til bestemmelsen kan desuden alene anvendes til at sikre helhedsvirkningen, dvs. det samlede udtryk af bygningen sammen med omgivelserne. Der kan således alene stilles krav til en bygnings udformning, hvis dette har betydning for helheden, og ikke for bygningens omfang.

Byggeklageenheden bemærker i øvrigt, at bestemmelsen ikke er en bevaringsbestemmelse, idet der ikke med hjemmel i bestemmelsen kan nedlægges forbud mod nedrivning af en ejendom.

Ved overførslen fra lov om kommuneplanlægning i 1990 var der ikke tilsigtet realitetsændringer. Det er derfor særligt relevant at inddrage forarbejderne til kommuneplanlovens § 44.

Af disse forarbejder fremgår yderligere en retlig begrænsning i bestemmelsens anvendelsesområde.

Det fremgår af udvalgsbetænkningen, at udvalget ikke ønskede, at bestemmelsen skulle bruges til detailregulering af bebyggelse, og at udvalget af denne grund overvejede at stille ændringsforslag til bestemmelsen.

Det fremgår desuden, at udvalget undlod dette, da ministeren oplyste, at bestemmelsen hidtil først og fremmest var blevet anvendt inden for bevaringsværdige ældre bymiljøer, og at udvalget ønskede, at denne praksis blev videreført.

Byggeklageenheden finder på den baggrund, at det var lovgivers intention, at bestemmelsen fik et snævert anvendelsesområde, både for så vidt angår, hvilke fysiske områder, som beføjelsen kan anvendes i, og de krav, der kan stilles i medfør af bestemmelsen.

Bestemmelsen har således sit sikre anvendelsesområde inden for "bevaringsværdige ældre bymiljøer".

Ministerens valg af formuleringen "først og fremmest" i sit svar til udvalget indebærer, at det i henhold til den hidtidige praksis, som udvalget ønskede fortsat, ikke var udelukket at bringe bestemmelsen i anvendelse i andre situationer.

Udvalget udtalte i betænkningen desuden, at det var ønskeligt, at ministeren i et cirkulære om loven eller på anden måde underrettede kommunerne om, at bestemmelsen bør administreres i overensstemmelse med den hidtidige praksis.

I cirkulære nr. 65 af 26. juni 1986 om lov om kommuneplanlægning (afs. C, 3.) anfører Planstyrelsen med henvisning til udvalgets bemærkninger om bestemmelsens anvendelsesområde, at styrelsen som klageinstans for kommunernes afgørelser truffet i henhold til bestemmelsen har haft følgende praksis:

På den angivne baggrund mener Planstyrelsen, at kommuneplanlovens § 44, stk. 1, normalt kun kan anvendes i tilfælde, hvor bebyggelsen m.v. i området på forhånd er karakteriseret ved en særlig helhedsvirkning, og navnlig, hvor der er tale om 'bevaringsværdige ældre bymiljøer'.

Planstyrelsen har ved afgørelser om anvendelsen af § 44, stk. 1, lagt afgørende vægt på, om den eksisterende bebyggelse i området i sammenhæng med omgivelserne i øvrigt på forhånd var karakteriseret ved en særlig arkitektonisk (landskabsmæssig eller æstetisk) helhedsvirkning.

Hvor der er tale om nyere bebyggelse, er der lagt vægt på, om denne helhedsvirkning var særlig tilstræbt i planlægningen for området, eventuelt i form af en fælles bebyggelsesplan.

2.2.4. Generelt om ligebehandlingsprincippet

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om retlig lovliggørende byggetilladelse overholde lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentligste er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en efter byggelovsmæssig saglig og relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

En kommune er ikke afskåret fra at ændre sin dispensationspraksis. Det forudsætter dog, at der er tale om en generel praksisændring, som er baseret på saglige forhold og hensyn i byggelovgivningen, og at den ændrede praksis følges konsekvent. At kommunen ved en fejl giver tilladelse i strid med sin praksis, afskærer ikke kommunen fra fremadrettet at administrere i overensstemmelse med praksis.

2.2.5. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden bemærker indledningsvist, at det er et retligt spørgsmål, om et givent område har en sådan karakter, at der kan stilles krav i medfør af byggelovens § 6 D, stk. 1.

De momenter, der sagligt kan indgå i vurderingen heraf, vil have arkitekt- og evt. landskabsarkitektfaglig karakter.

Som klageinstans for kommunernes afgørelser truffet i henhold til byggeloven og regler udstedt i medfør heraf for så vidt angår retlige spørgsmål, besidder Byggeklageenheden modsat kommunen ikke arkitektfaglig sagkundskab.

Selv om spørgsmålet om, hvorvidt bestemmelsen kan bringes i anvendelse i et bestemt område, er et retligt spørgsmål, vil Byggeklageenheden derfor som udgangspunkt alene tilsidesætte kommunens bedømmelse, hvis der foreligger et sikkert grundlag herfor.

Kommunen har i sin afgørelse anført:

OBY har konkret vurderet, at der ikke er grundlag for anvendelse af byggelovens § 6D, stk. 1, der i begrænset omfang kan anvendes til at regulere æstetiske forhold på en bygning.

Bygningen er udpeget til at være i bevaringskategori 4 efter SAVE metoden. Den er ikke fredet, og den er ikke udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdig eller beliggende i et af de udpegede områder med bebyggelse af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Idet bygningen ikke er i bevaringskategori 1 – 3 efter SAVE-metoden og ikke udpeget som del af bevaringsværdig bebyggelsesmæssige sammenhæng, er der umiddelbart ikke grundlag for at bringe byggelovens § 6D, stk. 1 i anvendelse.

En af forudsætningerne for at bringe byggelovens § 6D, stk. 1 i anvendelse er, at den arkitektoniske, æstetiske eller landskabelige helhedsvirkning der søges fastholdt, helt entydigt skal være et forhold, der definerer områdets karakter.

Vi har set på området, hvor [A1] er beliggende, og

bemærker, at det ikke er et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med en særlig og bevaringsværdig helhed.

Ved nyere bebyggelse, skal helhedsvirkningen være særligt tilstræbt i

planlægningen for området, hvilket ikke er tilfældet i den konkrete sag, idet området ikke er udviklet på baggrund af en helhedsplan eller andet, der har fastlagt placering af bebyggelse eller områdets materialekarakter.

Byggeklageenheden bemærker, jf. afsnit 2.2.3, at § 6 D, stk. 1, giver kommunen en mulighed for at anvende bestemmelsen, hvis forudsætninger herfor er opfyldt. Bestemmelsen medfører ikke er pligt for kommunen. Kommunens beslutning om at bringe byggelovens § 6 D, stk. 1, i brug er derfor skønsmæssig, og Byggeklageenheden har dermed ikke kompetence til at prøve dette skøn.

Byggeklageenheden finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunen vurdering af, at området har en sådan karakter, at byggelovens § 6 D, stk. 1, i den konkrete sag ikke skal anvendes. Enheden lægger herved vægt på, at kommunen har truffet en konkret afgørelse, og har lagt vægt på saglige og relevante hensyn.

Byggeklageenheden finder desuden, at kommunens afgørelse i den pågældende sag ikke er udtryk for usaglig forskelsbehandling.

Enheden lægger herved vægt på, at kommunen har oplyst, at afslag givet til nærliggende ejendomme med byggelovens § 6 D, stk. 1, som begrundelse, ikke nødvendigvis ville få det samme resultat i dag, idet kommunen ikke mener, at området er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning.

På den baggrund finder Byggeklageenheden, at kommunens lovliggørende byggetilladelse ikke er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren, men en praksisændring hos kommunen.

Byggeklageenheden kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.3. Begrundelse

2.3.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at kommunens begrundelse for afgørelsen mangler reelt indhold, ikke inddrager kommuneplanens retningslinjer, og ikke indeholder en henvisning til de retsregler afgørelsen er truffet ud fra.

2.3.2. *Generelt om begrundelse*

En skriftlig afgørelse skal indeholde en begrundelse, medmindre afgørelsen giver parten fuldt ud medhold jf. § 22 i forvaltningsloven.

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. I det omfang afgørelsen er baseret på et administrativt skøn, skal begrundelsen også angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om

fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.

En begrundelse skal fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende resultat. En manglende eller mangelfuld begrundelse anses generelt for at være en væsentlig mangel, som fører til, at afgørelsen er ugyldig.

Byggeklageenheden bemærker, at der af hensyn til afgørelsens adressat skal foreligge en tilstrækkelig begrundelse samt henvisning til retsreglerne senest når afgørelsen meddeles jf. forvaltningslovens § 22 og 24. Det er således ikke tilstrækkeligt, at begrunde afgørelsen over for klageinstansen på et senere tidspunkt. En afgørelse kan lide af så væsentlige retlige mangler, at en efterfølgende udtalelse ikke kan reparere på dette – især hvor der er en anden part i sagen at tage hensyn til.

2.3.3. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden finder, at kommunens afgørelse er tilstrækkeligt begrundet, idet afgørelsen indeholder en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, samt hvilke hovedhensyn der har været bestemmende for kommunens skønsmæssige vurdering af sagen i form af helhedsvurderingen, se afsnit 2.5, samt de konkrete forhold, der har indgået.

Byggeklageenheden kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.4. Kommunens iagttagelse af anden lovgivning

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at bygningen har en SAVE-værdi på 4, og derfor ifølge kommuneplanen skal vurderes på lige fod med bygninger med en SAVE-værdi på mellem 1-3.

Byggeklageenheden forstår det som en klage over, at kommunen ikke har overholdt kommuneplanen.

2.4.2. Generelt om kommunens iagttagelse af anden lovgivning

Det følger af BR18 § 35, stk. 2, at kommunalbestyrelsen er forpligtiget til at påse anden lovgivning, før de meddeler byggetilladelse efter byggelovens § 16, stk. 1.

At kommunen skal påse om anden lovgivning er overholdt, betyder, at det er samtlige forhold i anden lovgivning, der kan have indflydelse på byggearbejdet, som kommunen skal påse er overholdt.

Der kan kun meddeles byggetilladelse efter byggelovens § 16, stk. 1, hvis det ansøgte byggeri opfylder kravene i bygningsreglementet, eller der kan opnås dispensation efter byggelovens § 22, og byggetilladelsen ikke er i strid med anden lovgivning, jf. BR18 § 35, stk. 2, herunder ikke er i strid med en lokalplan for området.

2.4.3. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden bemærker indledningsvist, at det fremgår af kommuneplanen, at i forbindelse med bygninger med en SAVE-værdi 4, vil kommunen foretage en vurdering på lige fod med bygninger med en SAVE-værdi mellem 1-3.

Byggeklageenheden finder, at kommunen har foretaget en vurdering af bygningen som angivet i kommuneplanen, og at kommunen derved har påset anden lovgivning forud for udstedelsen af lovliggørende byggetilladelse.

Enheden lægger vægt på, at det fremgår af bilag til byggetilladelsen "Svar på indsigelser" afsnit 8, at kommunen har foretaget en konkret vurdering, hvorefter kommunen har vurderet, at bygningen ikke er bevaringsværdig, ikke indgår i et område med bevaringsværdige bygninger og ikke fremstod som sjælden eller med åbenlyse bevaringsmæssige kvaliteter.

Byggeklageenheden kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.5. Helhedsvurdering

2.5.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at kommunens vurdering af indbliksgener fra tagetagen og det hævdede opholdsareal er uden hold i de faktiske omstændigheder.

Byggeklageenheden forstår dette som en klage over kommunens helhedsvurdering i forhold til BR10, kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 3

2.5.2. *Generelt om helhedsvurdering*

Når et forhold ved et byggeri hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten, skal kommunen i stedet foretage en helhedsvurdering af byggeriet i henhold til BR10, kap. 2.3

Der er ikke tale om, at kommunen skal dispensere fra bestemmelserne i BR10, kap. 2.2, men at byggeriet falder ind under bestemmelserne i BR10, kap. 2.3, hvorefter kommunen er forpligtet til at foretage en helhedsvurdering.

Det er de generelle kriterier i BR10, kap. 2.3.1, nr. 1-6, der danner rammen for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Kriterierne udgør bindende forhold, som kommunen kan og skal inddrage i sin vurdering. Der kan således ikke indgå andre kriterier i helhedsvurderingen.

Som led i helhedsvurderingen skal kommunen blandt andet vurdere, om der med det ansøgte byggeris anvendelse kan sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde, jf. BR10, kap. 2.3.1, nr. 3.

Byggeriets afstand til skel mod nabo, vej eller sti fastlægges efter de generelle kriterier i BR10, 2.3.3.

Ved fastlæggelsen af byggeriets afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde, jf. BR10, kap. 2.3.3, stk. 2, nr. 2.

Byggeriets højde og etageantal fastlægges efter de generelle kriterier i kap. 2.3.4 med de udvidelser og begrænsninger, der følger af § 2.3.4, stk. 2.

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelse og dennes friarealer. Fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal skal desuden ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti, jf. BR10, kap. 2.3.4, stk. 2.

Vejledningen om BR10 – kapitel 2.3 – byggeret og helhedsvurdering m.v.[3] beskriver, hvad der forstås ved en helhedsvurdering.

2.5.3. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden bemærker indledningsvist, at en afgørelse truffet efter reglerne om helhedsvurdering er en skønsmæssig afgørelse. Da Byggeklageenhedens prøvelse ifølge byggelovens § 23, stk. 1, er begrænset til at angå retlige spørgsmål, kan enheden ikke tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier (afgørelsens hensigtsmæssighed). Byggeklageenheden kan således ikke ændre kommunens afgørelse, blot fordi enheden måtte have den opfattelse, at kommunen skulle have vurderet den konkrete situation anderledes.

Byggeklageenheden kan derimod tage stilling til, om kommunens skøn er udøvet i overensstemmelse med lovgivningen og dermed inden for rammerne af det skøn, der i lovgivningen er tillagt kommunen. Dette indebærer, at Byggeklageenheden bl.a. kan prøve, om kommunen har inddraget ulovlige eller usaglige kriterier i skønnet.

Kommunen vurderede i afgørelsen, at tagetagen vil ændre på lys- og indblikshold, men ikke i et omfang som vurderedes som en væsentlig forværring, og at det ville være inden for det sædvanlige i et byområde med etagebebyggelse i 3-4 etager og villabebyggelse i 1-2 etager med udnyttet tagterrasse.

Kommunen lagde herved vægt på indbliksgenerne fra de eksisterende vinduer og altan, og at disse ikke vil blive væsentligt forværret af etableringen af en tagetage og en yderligere altan.

Kommunen lagde ligeledes vægt på, at etableringen af det hævdede opholdsareal ikke væsentligt forværre det allerede eksisterende indblik fra ejendommens vinduer på 1. og 2. sal.

Byggeklageenheden finder, at kommunen har foretaget en konkret helhedsvurdering af det samlede byggeri, og at kommunen i den forbindelse har inddraget BR10. kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 3 i relevant omfang, jf. BR10, kap. 2.3.

Byggeklageenheden lægger herved vægt på, at kommunen med henvisninger til sagens faktiske omstændigheder har skønnet, at der med det ansøgte byggeri er sikret tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse, samt at der er sikret mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrund.

Byggeklageenheden finder endvidere, at der ikke er grundlag for at antage, at der i kommunens skøn er indgået usaglige hensyn.

Byggeklageenheden kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.6. Forhold, som ikke behandles

Byggeri opført uden byggetilladelse

Klageren anfører, at byggeriet er opført uden en gyldig byggetilladelse, da byggeriet gik for sent i gang.

Byggeklageenheden har allerede taget stilling til dette spørgsmål i enhedens afgørelse af 3. april 2020.

Byggeklageenheden bemærker desuden, at den påklagede afgørelse netop er en lovliggørende byggetilladelse af et allerede opført byggeri.

Ikke håndhævelse af servitut

Klageren anfører, at kommunens afgørelse er ugyldig, da klageren mener, at der er tale om en fuld etage og ikke en udnyttet tagetage, som kommunen anfører. Klageren henviser til en servitut for området, som fastsætter, at ejendommen må opføres i 3 etager med enkelte kvistværelser.

Enheden konstaterer, at der ikke er tale om en offentligretlig servitut med hjemmel i byggeloven, og enheden kan derfor ikke behandle klagen.

Hvis en forvaltningsmyndighed modtager en skriftlig henvendelse, som ikke vedrører dens sagsområde, skal myndigheden så vidt muligt videresende henvendelsen til rette myndighed, jf. forvaltningslovens § 7, stk. 2.

En kommune kan efter planlovens § 43 ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Planklagenævnet er rette klageinstans for afgørelser efter planloven.

Byggeklageenheden bemærker i den forbindelse, at en kommunes beslutning om ikke at håndhæve en servitut efter Planklagenævnets praksis^[4] ikke anses for en afgørelse efter planloven. Byggeklageenheden har på den baggrund ikke videresendt klagepunktet til Planklagenævnet.

Byggeklageenheden bemærker, at enheden ikke hermed har taget stilling til, om Planklagenævnet kan behandle klagen. Hvis klageren ønsker en stillingtagen hertil, må klageren indgive en klage til Planklagenævnet via klageportalen.

3. Afsluttende bemærkninger

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 25. november 2022 om lovliggørende byggetilladelse til påbygning af tagetage med kviste, udvendig efterisolering, to altaner og hævet opholdsareal.

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.

[2] Kommuneplanloven. Kommenteret af Bendt Andersen og Ole Christensen, 3. udg., 1989, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[3] https://historisk.bygningsreglementet.dk/br10_05_id25/0/42

[4] Se eksempelvis Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2024, sagsnr. 23/13934. Afgørelsen kan ses på Planklagenævnets afgørelsesportal <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

Emner:

Byggeloven i øvrigt