

## MRF 2020.26

Københavns Byrets dom af 3. november 2020, sag BS-42415/2018-KBH

*A og B mod C og Københavns Kommune*

***Bygherre, der havde påbegyndt opførelse af dobbelthus uden byggetilladelse og senere fik tilladelse, var ikke erstatningsansvarlig for indblik- og skyggegener over for naboer, da ulemperne ikke fandtes at overstige den naboretlige tålegrænse. Kommunen fandtes heller ikke at have udvist ansvarspådragende adfærd i forbindelse med byggesagen uanset en række fejl.***

A og B erhvervede en ejendom i 2015. På det tidspunkt fandtes et énfamiliehus på 92 m<sup>2</sup> på en nabogrund, der samme år blev overtaget af C. I løbet af en periode i 2016 og 2017 ansøgte C af flere omgange tilladelse til at nedrive enfamiliehuset og i stedet at opføre et dobbelthus, hvilket kommunen meddelte afslag til flere gange. Der var ikke lavet lokalplan for området, men på C's ejendom var tinglyst en byggeservitut fra 1920, der bl.a. forbød dobbelthuse og bestemte, at kun 1/3 af grundene måtte bebygges, og som kommunen anså sig bundet af. I 1987 havde kommunen besluttet generelt at "dispensere" fra servituternes forbud mod dobbelthuse. I forbindelse med nabo-høringer foretaget relativt sent i forløbet fremkom af flere omgange protester som følge af indblik- og skyggegener fra bl.a. A og B. Først ca. et halvt år efter, at kommunen blev vidende om, at C havde gennemført nedrivningen og påbegyndt det nye byggeri, meddelte kommunen standsningspåbud. Kort tid efter at kommunen havde modtaget endnu en revideret ansøgning fra C, godkendte Borgerrepræsentationen den 24. august 2017 et forslag fra Teknik- og Miljøudvalget om at ændre praksis således, at der fremover som hovedregel ikke meddeltes tilladelse til opførelse af dobbelthuse, der indebar fravigelse af villaservitutter. Den 24. november 2017 fik C bevilget tilladelse på en række vilkår, idet det blev vurderet, at den omtalte praksisændring ikke fandt anvendelse på sagen. A og B klagede til Statsforvaltningen og Planklagenævnet. Sidstnævnte afviste sagen med den begrundelse, at en beslutning om ikke at håndhæve et servituvilkår efter planlovens § 43 ikke var en afgørelse, der kunne rekrurreres. Inden Statsforvaltningens afgørelse forelå, indledte A og B en retssag mod C og kommunen med påstand om erstatning på 1 mio. kr. for værdiforringelse af deres ejendom som følge af indblik- og skyggegener. C påstod frifindelse og nedlagde over for kommunen selvstændig friholdelsespåstand. Kommunen påstod sig frifundet fra disse påstande. A og B gjorde navnlig gældende, at C

var ansvarlig på naboretligt grundlag, og at generne gik ud over den naboretlige tålegrænse. Over for kommunen gjorde de gældende, at den havde handlet ansvarspådragende som følge af en række processuelle og materielle fejl ved sagsbehandlingen. C gjorde gældende at være ansvarsfri med den begrundelse, at byggeriet ikke overskred den naboretlige tålegrænse, og at det var opført i overensstemmelse med kommunens byggetilladelse. Kommunen gjorde gældende, at der ikke var blevet begået ansvarspådragende fejl af kommunen, og at A og B ikke havde lidt et erstatningsberettiget tab. Retten indledte med at lægge til grund med henvisning til sagens skønserklæringer og rettens besigtigelse, at C's byggeri havde medført skygge- og indbliksgener på A og B's ejendom. I forhold til kommunen fandt retten, at administrationen af kompetencen som påtaleberettiget efter villaservituttens, herunder praksisændringer i 1986 og 2017 med hensyn til dobbelthuse, var lovlig. Retten fandt ikke, at kommunen i forbindelse med byggetilladelsen havde stillet uhjemlet krav om fravigelse af en servitubestemmelse. Dernæst fandt retten, at kommunen havde opfyldt sine forpligtelser i henhold til undersøgelsesprincippet, fordi kommunen efter fast praksis ikke foretog besigtigelser i sådanne sager. Tilsvarende fandtes kommunen at have foretaget behørig høring. Det forhold, at C havde igangsat byggeriet, inden der forelå tilladelse hertil, fandtes ikke at have påvirket byggesagens udfald. På baggrund af vidneforklaringer fandt retten det ikke bevist, at kommunen havde forsømt at foretage en individuel sagsbehandling og dermed ulovligt havde sat skøn under regel, ligesom det ikke fandtes bevist, at der var lagt vægt på usaglige hensyn. Det fandtes ikke at være en fejl, at kommunens forvaltning ikke vejledte Teknik- og Miljøudvalget specifikt om planlovens § 14. Retten fandt, at selv om der havde været en politisk modstand mod ansøgninger vedrørende dobbelthuse, kunne kommunen ikke lovligt nægte at imødekomme C's ansøgning, fordi den lå inden for rammerne

af den gældende praksis. På den baggrund frifandtes kommunen. I forhold til C lagde retten til grund, at der i området var blevet bygget flere dobbelthuse i henhold til den tidligere praksis om ikke at håndhæve villaservituten, og at byggeretten ofte udnyttedes fuldt ud ved nybyggeri i området. På baggrund heraf og fremlagte visualiseringer af mulige alternativer til C's byggeri fandt retten det ikke bevist, at ulempene herved oversteg, hvad der med rimelighed kunne påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling. På

trods af skønsmanden konklusion om, at byggeriet adskilte sig fra øvrige ejendomme i området, bl.a. på grund af sorte facader, sort tag og længden, fandt retten efter en konkret rimelighedsvurdering af ulempernes karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter ikke bevist, at den naboretlige tålegrænse var overskredet. På den baggrund frifandtes også A og B.

**Kommentar:** Denne sag er ganske kompleks og aktualiserer en lang række problemstillinger, der kun omtales kortfattet her. Kravet mod C er af "ren" naboretlig karakter. Kravet mod kommunen forudsætter derimod, at kommunen havde begået ansvarspådragende fejl, der forårsagede det pågældende tab. For så vidt angår det naboretlige krav mod C, er det relativt oplagt, at det fornødne ansvarsgrundlag er til stede. Det afgørende er herefter, om ulempene er over den naboretlige tålegrænse. Det fremgår det af retspraksis (se fx U 2018.1441 H, U 2006.1290 H, MAD 2010.968 V og MAD 2016.86 V), at der skal foretages en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter, og at der i denne vurdering skal tages hensyn til eventuel offentligretlig regulering af det ulempeforvoldende forhold. Det forhold, at der er meddelt tilladelse, fritager ikke for erstatningsansvar på naboretligt grundlag. Sagens samlede omstændigheder taget i betragtning og under hensyn til den foreliggende retspraksis taler meget for, at ulempene var over tålegrænsen. Med hensyn til kommunens forhold er det vanskeligt at være enig i byrettens præmisser. Meget taler for, at der blev begået en række fejl, hvoraf blot nogle skal omtales her. For det første er det ikke uproblematisk, når byretten accepterer forvaltningens vurdering af, at kommunen – selv om der var et klart politisk ønske i Teknik- og Miljøudvalget om at afslå ansøgningen – var bundet af den tidligere praksis for at undtage fra forbuddet mod dobbelthuse. Det er ikke ualmindeligt at lade praksisændringer finde anvendelse på verserende sager. Analogibetragtninger fra planlovens § 14 understøtter denne vurdering. For det andet er det en fejl, at kommunen først meddelte standsningspåbud efter byggelovens § 16 C, stk. 4, seks måneder efter, at kommunen får viden om det ulovlige byggeri. For det tredje er det opsigtsvækkende, at byretten uden videre accepterer kommunens praksis for ikke at foretage besigtigelser henset til sagens konkrete omstændigheder og oplysningerne fra A og B. Hvis det står til troende, er det en meget slap version af undersøgelsesprincippet, der gælder for byggesager i Københavns Kommune. For det fjerde er der en række dokumenter, som tilsyneladende var afgørende for at overbevise Teknik- og Miljøudvalget om, at kommunen var forpligtet til at bevilge tilladelse, som der hverken er blevet partshørt over eller indgår i begrundelsen, ligesom A og B blev nægtet aktindsigt heri. Det tyder som minimum på, at der var tale om en subjektiv ukorrekt begrundelse, hvilket også kan nære en mistanke om usaglige (eventuelt økonomiske) hensyn, der ikke blev belyst i fornødent omfang under retssagen. Disse forhold taler hver for sig og samlet for, at kommunen optrådte ansvarspådragende. Det er ret oplagt, at tabet var erstatningsretligt værnet af de pågældende regler. Spørgsmålet er, om A og B's tab var en kausal følge heraf, hvilket vil afhænge af en vurdering af, om byggesagen ville have fået et andet udfald uden den ansvarspådragende fejl, herunder om det ulovlige byggeri skulle faktisk eller retligt lovliggøres. Mere generelt illustrerer sagen den forvirring, som privatretlige byggeservitutter, der kan reguleres ved lokalplan, giver anledning til hos kommunerne om planlovens § 43, jf. også KFE 2019.772 med note 3. Det følger således af fast praksis, at en kommune ikke er forpligtet til at håndhæve en privatretlig servitut, og at en kommune ikke i planlovens § 43 har hjemmel til at dispensere fra en privatretlig servitut på bestemte vilkår, jf. bl.a. MAD 2011.411 Nmk og hertil uddybende Ramhøj: UfR 2001B.176 samt Pagh: Fast ejendom – regulering og køb (3. udg.) 2017, s. 195 ff.



# KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 3. november 2020

---

Sag BS-42415/2018-KBH

Søren Kroer  
(advokat Jakob Fink)

og

Lisbeth Kroer  
(advokat Jakob Fink)

mod

Lisbet Pelby  
(advokat Martin Schmidt-Larsen)

og

Københavns Kommune  
(advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll)

Denne afgørelse er truffet af kst. retsassessor Lasse Bødker Grymer.

## **Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen er anlagt den 2. november 2018 og drejer sig om, hvorvidt Lisbeth og Søren Kroer er berettigede til erstatning på grund af værdiforringelse af deres tidligere ejendom Engvej 94 efter opførelsen af et dobbelthus på naboejendommen Kaldæavej 4a og 4 b (tidligere Kaldæavej 4).

Sagsøgerne, Lisbeth og Søren Kroer, har fremsat følgende påstande:

Over for sagsøgte 1 – Lisbet Pelby:

Principal:

Sagsøgte, Lisbet Pelby, tilpligtes at betale sagsøgerne en erstatning på kr. 1.000.000,00 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Subsidiært:

Et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Over for sagsøgte 2 – Københavns Kommune:

Principal:

Sagsøgte, Københavns Kommune, tilpligtes at betale sagsøgerne en erstatning på kr. 1.000.000,00 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Subsidiært:

Et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Sagsøgte 1, Lisbet Pelby, har påstået frifindelse over for de af Lisbeth og Søren Kroer nedlagte påstande, og har over for Københavns Kommune nedlagt selvstændig påstand om, at Københavns Kommune tilpligtes at friholde Lisbet Pelby for et ethvert krav, som hun måtte blive tilpligtet at betale til Søren og Lisbeth Kroer herunder tillige omkostninger og renter.

Sagsøgte 2, Københavns Kommune, har påstået frifindelse over for Lisbeth og Søren Kroers påstand og har over for medsagsøgte, Lisbet Pelby, der over for Københavns Kommune har påstået friholdelse for et hvert krav, som hun måtte blive tilpligtet at betale til sagsøger, nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### **Oplysningerne i sagen**

Af deklaration tinglyst den 21. juni 1920 fremgår blandt andet følgende:

”...

1.

På ejendommen må kun opføres en beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager (beboelseslag), foruden enkelte kvistværrelser, der dog ikke må være indrettede til selvstændig beboelse.

Hver etage (beboelseslag) må kun tjene til bolig for en enkelt familie.  
 Kælderen må ikke indrettes til beboelse.  
 Mindre udhuse til beboernes behov må opføres på grunden.

2.

Kun 1/3 af grunden må bebygges

3.

Bygningerne skulle på alle sider holdes mindst 2,5 meter fra nabogrund.

(...)

8.

Påtaleret for overtrædelse af disse bestemmelser har magistraten.

..."

Af deklARATION af 17. juli 1951 vedrørende Kaldæavej 4, 6 og 8 fremgår blandt andet følgende:

"...

Underskrevne ejere af ovennævnte tre ejendomme matr. nr. 2788, 2789 og 2790 af Sundbyøster, bestemmer herved med forpligtende virkning for os og senere ejere, at der paa ingen af ejendommene maa opføres nogen bygning i nærmere afstand end mindst fem meter fra nogen på de to andre her nævnte ejendomme værende bygning.

Påtale-berettiget efter nærværende deklARATION er de til enhver tid værende ejere af de tre nævnte ejendomme.

..."

Af resolution af 17. november 1986 fremgår følgende bemyndigelse:

"...

Bemyndigelse for magistratens 4. afdeling til at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om antal boliger pr. etage ved villaer i Københavns kommune.

..."

Det fremgår af et endeligt skøde, at Kaldæavej 4 blev overdraget i 1991, og at grunden er på 718 m<sup>2</sup>, hvoraf 79 m<sup>2</sup> er vej.

På Borgerrepræsentationens møde den 19. juni 2013 blev en indstilling om ændring af praksis vedrørende byggeri omfattet af villaservitutter godkendt. Af referatet fra mødet fremgår blandt andet følgende:

"...

Borgerrepræsentationen skal godkende en ændring af praksis i byggesager vedrørende opførelse af dobbelthuse og småbygninger samt efterisolering af eksisterende bebyggelse på ejendomme, som er omfattet af villaservitutter.

### **Indstilling og beslutning**

Indstilling om,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningens bemyndigelse til at fravige servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse justeres, så der fremover ikke foretages høring af naboer, samt

(...)

Som nævnt skal Teknik- og Miljøforvaltningen ifølge de givne bemyndigelser høre naboer, inden servitutterne fraviges med hensyn til boliger pr. etage. Det er erfaringen, at eventuelle indsigelser efter en konkret vurdering bliver afvist, hvis forvaltningen med udgangspunkt i en helhedsvurdering efter det gældende bygningsreglement og på grund af de ovennævnte betingelser kan godkende et ansøgt byggeri, da de hensyn, som er baggrunden for de københavnske villaservitutter, derved er sikret.

Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker på denne baggrund at få justeret bemyndigelsen vedrørende dobbelthuse, så der ikke fremover skal foretages høring af naboer ved fravigelse af servitutbestemmelser om boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

(...)

### **Oversigt over politisk behandling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningens bemyndigelse til at fravige servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse justeres, så der fremover ikke foretages høring af naboer.

..."

I den aktuelle tingbogsattest vedrørende Kaldæavej 4 er der henvist til den ovenfor nævnte servitut af 21. juni 1920, og det fremgår, at Lisbeth Pelby blev adkomsthaver den 1. juni 2016.

Af brev af 11. oktober 2016 fra Københavns Kommune til Jan Pelby, hvor der under henvisning til blandt andet bestemmelsen i servituten af 21. juni 1920

om, at "Kun 1/3 af grunden må bebygges" blev meddelt afslag på ansøgning, fremgår blandt andet følgende:

"...

Vi har modtaget dit brev fra den 15. juni 2016, med supplerende oplysninger og revideret projekt fra den 11. juli 2016. Du søger om tilladelse til at nedrive eksisterende bebyggelse samt opføre et dobbelthus på adressen Kaldæavej 4.

Du kan ikke få tilladelse til det, du har søgt om, da det ikke er i overensstemmelse med de bestemmelser, du kan se nedenfor og de hensyn, der ligger bag bestemmelserne.

..."

Ved brev af 25. november 2016 fra Københavns Kommune til Jan Pelby blev der meddelt afslag på ny ansøgning af 18. oktober 2016 om opførelse af et dobbelthus på 289 m<sup>2</sup> på Kaldæavej 4. Jan Pelby ansøgte også om afløsning af servituten fra 1920, men kommunen anførte følgende:

"...

Vi fastholder servituten og vil ikke aflyse den, da den danner plangrundlag for området.

..."

Den 21. december 2016 ansøgte Jan Pelby på ny om tilladelse til opførelse af et dobbelthus, og det fremgår, at det samlede boligareal for dobbelthuset var 276 m<sup>2</sup>, og at det bebyggede areal var 216 m<sup>2</sup>.

Ved brev af 10. februar 2017 fra Københavns Kommune til Jan Pelby fremgår, at kommunen havde sendt byggesagen i høring, og af høringsbrevet af 10. februar 2016 fremgår blandt andet følgende:

"...

Dobelthuset, er i 1 etage med delvis udnyttet tagetage. Ved tilsyn den 2. december 2016 er det blevet konstateret at fundamentet til hele huset allerede er lavet. Dobelthuset har et bebygget areal på 216 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal udgør 276 m<sup>2</sup>. Den ene bolig får en størrelse af 143 m<sup>2</sup> (bebygget areal 118 m<sup>2</sup>). Den anden bolig får en størrelse af 133 m<sup>2</sup> (bebygget areal 98 m<sup>2</sup>).

Dobelthuset opføres som et længehus med ydervægge af beton og tagbeklædning af tagpap. Husets højde til tagryg er ca. 7,6 m.

..."

Da Teknik- og Miljøudvalget i marts 2017 ønskede dobbelthusproblematikken taget op, blev der den 9. maj 2017 udarbejdet et baggrundsnotat, hvoraf fremgår

af bilag 1 blandt andet, at et dobbelthus er to sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel, mens et tofamiliehus er to selvstændige boliger, som er adskilt af et vandret lejlighedsskel. Af bilag 2 fremgår desuden følgende om kommuneplanen:

"...

Ifølge Københavns Kommuneplan 2015 gælder følgende rammebestemmelser for B1-områder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- Bygningshøjden må ikke overstige 10 m.
- Friarealprocenten skal være i størrelsesordenen 100 for boliger og 20 for erhverv.

..."

Af baggrundsnotatets bilag 3 om byggeret og helhedsvurdering fremgår videre blandt andet:

"...

I henhold til bygningsreglementets bestemmelser om byggeret kan et dobbelthus' bebyggelsesprocent, etageantal og højde ikke nægtes, når alle følgende forhold er overholdt:

(...)

- Bygningen må ikke overstige en maksimal højde udledt af  $1,4 \times$  afstanden til skel mod nabo og sti.

(...)

Hvis et dobbelthus, fritliggende enfamiliehus eller tofamiliehus ikke kan opføres inden for alle byggerettens bestemmelser, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges efter en helhedsvurdering.

#### *Helhedsvurdering*

Ved en helhedsvurdering vurderer kommunen bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i forhold til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde samt de bebyggede arealer. Vurderingen skal foretages efter nogle generelle kriterier, som er fastlagt i bygningsreglementet.

Kriterierne er som følger:



- Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse.
- Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
- Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- Der skal i overensstemmelse med nærmere bestemte kriterier for ubebyggede arealer sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
- Der skal i overensstemmelse med nærmere bestemte kriterier for ubebyggede arealer og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.
- Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

De generelle kriterier er udtryk for de retligt bindende grænser for kommunens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold og udtrykker de saglige hensyn, som kommunen lovligt kan og skal inddrage i helhedsvurderingen. Kriterierne vil ikke altid have samme væsentlighed, og det skal altid afvejes, hvilken relevans og betydning kriterierne har for den konkrete bygning, ligesom det altid skal begrundes, hvis et eller flere kriterier vurderes ikke at have relevans.

..."

Af baggrundsnotatets bilag 4 om Teknik- og Miljøforvaltnings redegørelse og vurdering fremgår blandt andet følgende:

"...

**Dobbelthuse i områder med villaservitutter - vurdering af praksis og praksisændring**

(...)

Siden 1960'erne er tendensen en stigning i antallet af sager om dobbelthuse i områder med villaservitutter. En helt præcis angivelse af alle sager om dobbelthuse vil kræve en manuel gennemgang af et stort antal byggesager, men Teknik- og Miljøforvaltningen kan umiddelbart oplyse, at der inden for en periode på 10 år frem til 1971 var i alt 12 sager om dobbelthuse, og at forvaltningen på nuværende tidspunkt (pr. 9. maj 2017) har 16 sager under behandling om byggetilladelse til dobbelthuse i områder med villaservitutter.

(...)

På baggrund af denne redegørelse og vurdering foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at praksis ændres sådan, at der fremover som hovedregel ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer en fravigelse af villaservitutterne.  
...”

I høringssvar af 23. februar 2017 til brug for Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2017, pkt. 10 Fravigelse af villaservitutter til dobbelthus på Kaldæavej, fra Lisbeth og Søren Kroer er anført følgende:

”...

Først og fremmest byder vi vores nye naboer velkommen. Vi følger med i det spændende projekt, som et nyt nabohus jo er. Det er vigtigt for os at få et godt naboskab.

Vi vil dog gerne tage imod muligheden for at komme med bemærkninger i forbindelse med høringen. Det nye hus kommer nemlig til at få konsekvenser for os. Inden byggeriet gik i gang havde vi en behagelig samtale med den nye ejer, og der fik vi det indtryk, at det skulle være et hus uden l. sal. Vi er derfor noget overraskede over at se tegningen til det planlagte byggeri. Vi er overraskede over omfanget af byggeriet, særligt højden og længden sammenholdt med placeringen.

Da vi købte vores hus i 2015 var der på Kaldæavej4e t lavt og et relativt lille hus på den ene side af grunden. Resten var have. Vi havde en helt ugeneret have med eftermiddagssol og aftenssol.

Det nye hus, der er under opførelse er markant større end det oprindelige hus. Huset ligger meget tæt op af vores grund og husets længde involverer hele vores grund. Ifølge tegningen bliver det også højere end det oprindelige hus. Allerede nu (hvor murene er opført men l. salen og taget endnu ikke lavet), virker byggeriet voldsomt, fordi det er så stort og ligger så tæt op af hele vores grund.

Hvis det nye hus bliver opført efter tegningen, så vil det væsentligt reducere solen i vores have. Vi vurderer, at vores have primært kommer til at ligge i skygge hele eftermiddagen og formentligt også aftenen. Det vil medføre, at vores have mister herlighedsværdi, og at vores hus mister reel værdi.

Vi er en børnefamilie, og købte vores hus netop på grund af den solrige have. Vi er oprigtigt kede af, at der er udsigt til, at vores grund vil blive forringet.

Kunne en løsning være, at huset ikke bygges helt så højt, som det ifølge tegningen er planen?

I er meget velkomne til at komme forbi og kigge, så I kan få et indtryk af, hvad det nye hus kommer til at betyde for vores grund.

Med venlig hilsen

Lisbeth og Søren Kroer

..."

Af hørings svar af 24. februar 2017 fra beboerne i Kaldæavej 2 fremgår blandt andet følgende:

"...

I forhold til byggeprocessen undrer det os at vi nu får et hørings brev, da vi kan konstatere at vores nye nabo allerede har bygget hele stueetagen samt dæk til første sal uden godkendt bygge tilladelse.

(...)

2. Mht. selve huset har vi følgende bemærkning. Vi er ikke positive for et så langt byggeri som vil betyde at vi kun kan se et meget langt sort tag når vi kigger mod syd, set fra både stuen og første sal. Vi vil ikke kunne se andet end tag og mister også aftensol da den nye bygning er ret høj. Vi mener ikke at et så stort/langt hus passer ind i kvateret som er præget af charme og ældre huse.

..."

Af hørings svar af 24. februar 2017 fra beboerne i Engvej 92, stuen, fremgår blandt andet følgende:

"...

Vi er i høj grad berørt af byggeriet, idet vi bor på nabogrunden. Vi har til vores store frustration kunne følge byggeriet, der hastigt skrider frem til trods for, at der endnu ikke er givet tilladelse i sagen.

(...)

Kombinationen af husets længde og højde vil medføre alvorlige skyggegener i vores have og skærme betydeligt for lysindfaldet i vores hjem.

Vores grund er placeret på østsiden af den meget lange og høje bygning, derfor vil vores grund være henlagt i massiv skygge fra denne store dele af dagen. Bygningen vil derfor forringe kvaliteten og værdien af vores hjem have væsentligt.

(...)

Kældeavej og omegn er et typisk villakvarter kendetegnet af klassiske murer-mestervillaer og lave et-etages huse med dertilhørende haver.

Bygningen, der er søgt om tilladelse til at opføre på Kaldæavej 4, vil skille sig markant ud fra de omkringlæggende huse, og den vil bryde kvarterets karakter både i størrelse, udformning og materialevalg (beton og tagpap).

...”

Af referat fra Teknik- og Miljøudvalgets møde af 19. juni 2017, pkt. 9 Praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse, fremgår blandt andet følgende:

”...

#### **Indstilling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne annulleres, og at praksis i sager om dobbelthuse ændres sådan, at der fremover, som hovedregel, ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter.
2. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til fremover at fastlægge praksis for forvaltningens administration af villaservitutter.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

3. at igangværende sager, modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen, om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis og forelægges for Teknik- og Miljøudvalget.

#### **Problemstilling**

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde den 27. marts 2017 i en konkret sag på Knuthenborgvej, at en villaservitut ikke skulle fraviges for at kunne tillade opførelse af dobbelthus. Teknik- og Miljøudvalget besluttede samtidigt, at den hidtidige praksis for fravigelse af villaservitutter i dobbelthussager skulle behandles i Teknik- og Miljøudvalget inden sommerferien, og ønskede at igangværende sager skulle forelægges udvalget, indtil den generelle behandling i udvalget havde fundet sted.

(...)

## Videre proces

(...)

Ansøger er typisk vejledt ud fra gældende praksis og kan derfor have en forventning om, at sagsbehandlingen er foretaget i overensstemmelse hermed.

..."

Af referat fra Teknik- og Miljøudvalgets møde af 19. juni 2017, pkt. 10 Fravigelse af villaservitutter til dobbelthus på Kaldæavej, fremgår blandt andet følgende:

"...

### Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Kaldæavej 4 tillades, at der opføres et dobbelthus.

(...)

### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at en tilladelse til det ansøgte dobbelthus er i overensstemmelse med nuværende praksis. (...)

(...)

### Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

(...)

### Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017

Indstillingen blev ikke godkendt med nul stemmer mod ni. Ingen undlod at stemme.

(...)

Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:

"Udvalget afviser dispensationen med henvisning til de konkrete faktiske forhold i sagen."

..."

Ved mail af 28. juni 2017 kl. 14.55 har Jan Pelby skrevet følgende til Jakob Munck Weidlich og Mirza Hadzibegovic fra Københavns Kommune:

"...

Hej Jakob og Mirza, tak for info på mødet i fredags.

Jeg har vedhæftet et forslag til en løsning som "retter" den information fra Teknik og Miljøforvaltningen som omhandler 216 m<sup>2</sup>, der nu skal rettes til 213 m<sup>2</sup>.

Der er tale om at tage 3 m<sup>2</sup> ud af beboelsen og bruge dette areal som overdækning/halvtag udover terrassen, der opføres facadevæg mod beboelsen.

Bygningskroppen/tagfladen ændres derved ikke, blot er der nu et halvtag.

I betragtning af den ualmindelige lange sagsbehandling vi har været udsat for (3 ansøgninger, "fortolkninger", fejlplysninger, etc. ),skal jeg anmode om at i strækker jer mere end almindeligt for at få denne sag igennem nu.

Jeg ved godt at i måske skal høre udvalget igen, men så må i gøre det pr. brev/mail og der forklare at det ikke er ansøgeren der har fejlet

Vend venligst tilbage om vi nu er i mål !!

..."

Af mail af samme dato kl. 15.38 fra Jakob Munck Weidlich til "JMEKP BA CBY Bygninger", hvor ovennævnte mail blev videresendt, fremgår følgende:

"...

Til journalisering på sag 601998 og op til mig – det er i forbindelse med en lovliggørelse.

..."

Ved brev af 7. juli 2017 blev Jan Pelby orienteret om, at Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 19. juni 2017 havde givet afslag på ansøgningen af 21. december 2016.

Af høringsbrev af 7. juli 2017 fra Københavns Kommune til Lisbeth og Søren Kroer fremgår blandt andet følgende:

"...

Teknik- og Miljøudvalget har på deres møde den 19. juni 2017 givet afslag til byggeansøgning fremsendt den 21. december 2016 vedrørende opførelse af et dobbelthus på adressen Kaldævej 4.

Ansøgeren har den 28. juni 2017 fremsendt revideret ansøgning, som svar på afslaget.

..."

Ved brev af 8. august 2017 meddelte Københavns Kommune til Jan Pelby, at der var modtaget indsigelser mod det ansøgte arbejde fra naboer, herunder fra familien Kroer, der anførte følgende:

"...

Vi har gennemgået materialet, og kan konstatere, at der er tale om en stor set identisk ansøgning, som den første og nu afviste ansøgning, og derfor må vi i det hele henholde os til vores tidligere indsigelser omkring huset.

De ændringsforslaget der er kommet, ændrer på ingen måde det planlagte dobbelthus, herunder i forhold til størrelse, bebyggelsesprocent, indbliksgener m.v., og for os som nabo, fremstår det derfor som det fuldstændig samme hus, som vi tidligere er kommet med indsigelser overfor.

Vi skal på den baggrund venligst anmode kommunen om at afvise ændringsforslaget, da der er tale om samme hus, som allerede er afvist.

..."

Beboeren i Engvej 88 anførte i sit høringssvar af 4. august 2017 blandt andet følgende:

"...

Jeg forstår ikke rettelsen til projektet. Så vidt jeg kan se, er der tale om en ændring på 3 kvm., hvilket jeg ikke kan forholde mig til. Som jeg læser forvaltningen egne notater, skulle byggeriet være 60 kvm. mindre end oprindeligt, så de 3 kvm. giver for mig at se, ingen mening. Da jeg stoler på, at forvaltningen ser til, at alle regler og sevitutter overholdes, har jeg ikke yderligere kommentarer til denne del af sagen.

..."

Sundbyernes GrundejerFællesskab anførte i sit høringssvar af 21. juli 2017 blandt andet følgende:

"...

I den reviderede ansøgning er der tale om en meget lille ændring/justering i forhold til den foregående. Byggeteknisk er der tale om, at 3 m<sup>2</sup> boligareal forsynes med halvtag i stedet for heltag. Projektet er ellers fuldstændigt det samme som tidligere fremlagt. Hvorvidt forvaltningen vil genfremsætte den således spinkelt

reviderede ansøgning til godkendelse i TMU, kan vi ikke vide noget om på indeværende tidspunkt. Høringsprocessen kan vise sig, at få indflydelse herpå.

(...)

Endelig finder SGF, at det betydeligt dimensionerede dobbelthusprojekt har en arkitektonisk udformning, der slet ikke passer ind i et villakvarter af den karakter, der er i området. Bl.a. vil en række naboer, som ny udsigt få en stor sort tagflade af pap på ca. 150 m<sup>2</sup>, med en rejsning på op til næsten 8 meter. Der vil ikke være ret meget miljø og udsigtsglæde i den flade!

..."

Den 24. august 2017 blev der afholdt møde i Borgerrepræsentationen, og af referatet vedrørende pkt. 10 Praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse, fremgår blandt andet følgende:

"...

### **Indstilling**

Indstilling om,

1. at Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne annulleres, og at praksis i sager om dobbelthuse ændres sådan, at der fremover, som hovedregel, ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter,
2. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til fremover at fastlægge praksis for forvaltningens administration af villaservitutter.  
(Teknik- og Miljøudvalget)

(...)

### **Beslutning**

#### **Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 24. august 2017**

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

..."

Af bilag 1 til forvaltningens indstilling til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 18. september og 23. oktober 2017 vedrørende fravigelse af villaservitutter for Kaldæavej 4, hvor Jakob Munck Weidlich er anført som sagsbehandler, fremgår blandt andet følgende:

"...



Ændringen i det justerede projekt består i, at 3 m<sup>2</sup> af dobbelthuset er ændret til overdækket areal.

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 353 m<sup>2</sup> og 365 m<sup>2</sup>. 78 m<sup>2</sup> af grundarealet på 365 m<sup>2</sup> er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis ca. 41 og 36.

(...)

Bebyggelsesprocenten på den ene parcel vil være 41 og ligger dermed ikke inden for byggeretten på 40 %. Der stilles efter praksis krav om, at bebyggelsesprocenten for de to parceller regnes under ét. Efter praksis gives der tilladelse til et dobbelthus, selvom bebyggelsesprocenten på den ene grund vil blive højere end 40, hvis den samlede bebyggelsesprocent for de to grunde ikke overstiger 40.

Det er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus.

(...)

Ejer har uden byggetilladelse påbegyndt byggearbejdet. Fundament og råhus af kælder og stue er opført. Forvaltningen har meddelt, at byggearbejdet skal standses, hvilket er sket. Et afslag på det ansøgte dobbelthus vil medføre, at der skal ske fysisk lovliggørelse, dvs. nedrivning af det delvist opførte hus. Det er som udgangspunkt ejers egen risiko, at byggearbejderne er påbegyndt uden forudgående tilladelse.

..."

Af referatet fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 18. september 2017 pkt. 15 "Fravigelse af villaservitutter til 12 dobbelthuse", herunder på Kaldæavej 4 fremgår blandt andet følgende:

"...

Forvaltningen gør opmærksom på, at sagernes behandling og afgørelse beror på gængse forvaltningsmæssige principper. Bilag 13 indeholder en beskrivelse af mulige konsekvenser af afslag, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger ikke at følge indstillingen. Bilag 14 indeholder en beskrivelse af muligt ansvar ved afslag. Bilag 13 og bilag 14 er fortrolige efter forvaltningslovens § 27, stk. 4, om tavshedspligt.

(...)

Tilladelser i de 12 sager er tillige i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før

behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

Der er således efter forvaltningens vurdering ikke råderum til ikke at tiltræde indstillingen, jf. bilag 13 og 14.

Der er ingen særlige forhold i de 12 projekter, som giver forvaltningen et sagligt grundlag for afslag i forhold til hidtidig praksis. Hvis en afgørelse ikke er baseret på et sagligt grundlag, er afgørelsen ugyldig.

(...)

## **Beslutning**

### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 18. september 2017**

Sagen blev sendt tilbage til forvaltningen med henblik på frembringelse af yderligere oplysninger.

..."

Af referat fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. oktober 2017, pkt. 9 "Fravigelse af villaservitutter til 12 dobbelthuse", herunder på Kaldæavej 4 fremgår blandt andet følgende:

"...

Nærværende indstilling blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 18. september 2017. Udvalget sendte sagen tilbage til forvaltningen med anmodning om yderligere oplysninger samt en ekstern juridisk vurdering. Udvalgets spørgsmål, herunder ekstern juridisk vurdering, er besvaret i bilag 15, 16 og 18. Bilag 16 og 18 er fortrolige efter forvaltningslovens § 27, stk. 4, om tavshedspligt, da det besvarer spørgsmål til de fortrolige bilag 13 og 14. (...)

(...)

Der er således efter forvaltningens vurdering ikke råderum til ikke at tiltræde indstillingen, jf. bilag 13 og 14.

Der er ingen særlige forhold i de 12 projekter, som giver forvaltningen et sagligt grundlag for afslag i forhold til hidtidig praksis. Hvis en afgørelse ikke er baseret på et sagligt grundlag, er afgørelsen ugyldig.

(...)

## **Økonomi**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

(...)

### **Beslutning**

#### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 23. oktober 2017**

De 12 at-punkter blev behandlet og godkendt enkeltvist uden afstemning.

Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:

"Vi er imod at tillade dobbelthuse på meget små grunde. Vi ønsker derfor ikke at give tilladelse til dobbelthusene. Efter den juridiske vejledning er vi oplyst om, at vi desværre ikke må give afslag på dispensationer til dobbelthuse for ansøgninger indgivet før den 24. august 2017"

..."

Af mail af 23. oktober 2017 fra medlem af Teknik- og Miljøudvalget Jakob Næsager til en privat interessent fremgår blandt andet:

"...

Dispensationerne blev stemt igennem i dag, idet vi alternativt skal betale erstatning til alle ansøgerne af egen lomme. Det var med andre ord med armen vredet om på ryggen, at vi stemte for.

..."

Af en anden mail af 23. oktober 2017 fra udvalgsmedlemmet Mette Annelie Rasmussen til en privat interessent fremgår blandt andet:

"...

Sagen endte med at vi behandlede sagerne enkeltvis og alle sager blev stemt igennem. Det ville jeg egentlig ikke. Men det blev gjort klart at vi juridisk ikke havde et valg og at vi ville kunne blive holdt personlig ansvarlige. Jeg er ganske klar over at det ikke var det svar du håbede på. Men der lå en meget klar juridisk vurdering til grund. På et plaster på såret har partierne udtalt, at vi ikke støtter dobbelthuse med at juraen ikke giver os andet valg.

..."

Af mail af 28. oktober 2017 fra Jakob Næsager til Søren Kroer fremgår følgende:

"...

Der er ingen ændring i holdningen til dobbelthuse på enkeltgrunde - dem er vi fortsat imod.

Forvaltningen har af en ekstern advokat fået udarbejdet et fortroligt notat om, at vi ikke lovligt og ikke uden at pådrage os personligt erstatningsansvar måtte stemme andet end for indstillingen.

Vi ønsker ikke dobbelthuse på små grunde, men vi ønskede heller ikke at handle ulovligt eller erstatningspådragende.

Vi er orienteret om, at vi først må ændre praksis fra Borgerrepræsentationens beslutning den 24. august 2017, og ikke i sager, der er indgivet forinden. Ved du, om det er rigtigt?

..."

Den 24. november 2017 blev Jan Pelby meddelt byggetilladelse, og om baggrunden for byggetilladelsen har kommunen anført blandt andet følgende:

"...

Byggelovsforhold

Din ansøgning er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2015 (BR15).

Vi behandler udelukkende din ansøgning i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR15, kap. 2 og kap. 5, jf. BR15, kap. 1. 3.2, stk. 1

*Byggeret*

Den ansøgte bebyggelse opfylder umiddelbart betingelserne beskrevet i BR15, kap. 2.2. 1 om bebyggelsesprocent, 2. 2.2 om grundens størrelse, 2.2.3 om højde- og afstandsforhold, herunder at kviste og gavltrekanter vurderes at være sædvanlige af omfang, samt 2.2.3.4 - 2.2.3.5 om mindre bygninger. Det ansøgte byggeri kan derfor godkendes, jf. BR15, kap. 2. 2 om byggeret.

### **Vurdering af projektet i forhold til udstykningsforslaget**

*Byggelovens § 10A*

(...)

Godkendelse af den viste udstykning, herunder grundstørrelserne, skal herefter ske efter servitutbestemmelserne samt efter BR15, kap 2. 3.2, jf. BR15, kap. 2.2.2, stk. 1.

(...)

*Helhedsvurdering*

(...)

*1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse.*

Forvaltningen har konkret vurderet, at bebyggelsens omfang er hensigtsmæssigt, idet der er givet tilladelse til en villabebyggelse med et bebygget areal på 1/3 af grundens nettoareal, hvilket er i overensstemmelse med de på ejendommen hvilende byggeservitutter, hvorfor bebyggelsens samlede omfang og de til bebyggelsens hørende friarealer anses for hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse til dobbelthus. Det har endvidere indgået, at de i kommuneplan 2015 angivne rammer for B1-område er iagttaget.

*2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.*

I henhold til den gældende kommuneplan er ejendommen beliggende i et område, der er fastlagt til villabebyggelse i indtil 2 etager og tagetage med kvistværelser, der ikke må indrettes til selvstændig beboelse.

Dette svarer til rammerne i gældende kommuneplan for området.

Bebyggelsen i området er præget af enfamiliehuse udformet som længehuse, med enkeltstående gavle, gående fra én etages bungalowbebyggelse til ejendomme opført i 1 ½ etage i overensstemmelse med byggeservituttens muligheder.

Tidligere blev der i de københavnske villaområder hovedsageligt opført enfamiliehuse samt tofamiliehuse i etagebebyggelse. Byggeskikken har ændret sig, så bygningerne i højere grad ønskes opført som dobbelthuse, så begge lejligheder opnår bedre disponering af friarealerne med direkte adgang for begge boliger.

Da det er i modstrid med servituttens bestemmelse om antal boligenheder pr etage, har Borgerrepræsentationen allerede i 1971 vedtaget, at bestemmelsen kan fraviges, mod at der stilles krav om en lavere bygningshøjde.

Husets højde på ca. 7,6 m og 1 ½ etage, vurderes sædvanligt for hvad der tilstræbes i området.

Endvidere etableres to mindre kviste på ca. 1,7 m bredde i tagfladen, som vi vurderer er af sædvanligt omfang.

*3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*

Ejendommen opføres i 1 ½ etage og overholder byggeretten kap. 2.2.3, stk. 1, nr. 1, om det skråhøjdegrænseplan og kap. 2. 2. 3, stk. 1, nr. 2, om afstand til nabo på min. 2, 5 m, med en ansøgt bygningshøjde til kip på 7, 6 m. Den samlede længde af bebyggelsen bliver 31 m og bredden 6 m ved hovedformen. I tagetagen etableres der 2 kviste til de bagvedliggende beboelsesrum, hvor en stor del af tagetagen har loft til kip hvor der ikke sker en anvendelse.

Under hensyn til ejendommens højde og afstand til naboskel har vi konkret vurderet, at der ikke fra ejendommens bebyggelse er skygge og indbliksgener til naboejendommen, udover hvad der er normalt i det heromhandlede villaområde.  
..."

Lisbeth og Søren Kroer modtog den 12. december 2017 fra ejendomsmægler Mogens Steffensen, Home, følgende e-mail med vurdering af deres ejendom, Engvej 94:

"...

Kære Søren, tak for en fin gennemgang af huset i dag, det er bestemt et fint hus og I har fået sat det i stand på den helt rette måde, som den næste køber også vil sætte pris på.

Hvis det skal på markedet i dag vil jeg nok udbyde det til kr. 6.250.000,- og så vil jeg forvente en salgspris på omkring kr. 6.000.000,-

MEN nu er de jo bygningen på vej nede i bagboens have, og denne vil betyde at der reelt ikke kommer sol nej i jeres have efter kl. 15 eller 16, og det vil tage en væsentlig del af prisen, jeg vil ikke mene at den skal udbydes for mere end kr. 5.000.000,- når vi tager højde for det kommende byggeri.

Hvis I på et tidspunkt overvejer at sælge skal jeg gerne udarbejde sædvanligt budget og aftale til jer.

..."

Af Københavns Kommunes notat af 20. februar 2018: Politisk behandling i 2017 af dobbelthuse og villaområder [bilag 37], fremgår blandt andet følgende:

"...

Oversigt

(...)

27. marts 2017, Teknik- og Miljøudvalget

Ny behandling af samme sag om fravigelse af villaservitut til dobbelthus på Knuthenborgvej 11, se s. 3.

*19. juni 2017, Teknik- og Miljøudvalget*

Sag om praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse, se s. 4.

Sag om fravigelse af servitut til dobbelthus på Kaldæavej 4, se s. 4-5.

*24. august 2017, Borgerrepræsentationen*

Sag om praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse, se s. 6.

*18. september 2017, Teknik- og Miljøudvalget*

Sag om fravigelse af villaservitutter til dobbelthuse på 12 ejendommen, se s. 7.

*23. oktober 2017, Teknik- og Miljøudvalget*

Ny behandling af samme sag om fravigelse af villaservitutter til dobbelthuse på 12 ejendomme, se s. 8-9.

Sag om drøftelse af fremtidig udvikling af villaområder, se s. 9.

(...)

Uddrag af mødereferat

*27. marts 2017, Teknik- og Miljøudvalget*

(...)

*Indstilling:*

"Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Knuthenborgvej 11 tillades, at eksisterende enfamiliehus ombygges og tilbygges til et nyt dobbelthus."

*Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27. marts 2017:*

"Indstillingen blev ikke godkendt.

Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:

'Udvalget afviser dispensationen med henvisning til den lidt utraditionelle ejendomsdannelse og grundens størrelse i øvrigt. Begrundelsen for afslaget tager udgangspunkt i, at der foreligger særlige forhold i byggeansøgningen på Knuthenborgvej 11, som gør, at sagen falder uden for den hidtidige administrative praksis henset til parcellen nærmest vejen, hvor kvaliteten af dens frie opholdsarealer er begrænset.

(...)

## Uddrag fra mødereferat

18. december 2017, Teknik- og Miljøudvalget

(...)

*Medlemsforslag om genoptagelse*

Følgende forslag blev stillet af Det Konservative Folkeparti:

"Det foreslås,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen pålægges at forelægge sagen "Fravigelse af villaservitutter til 12 dobbelthuse", som Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 23. oktober 2017, til fornyet behandling i Teknik- og Miljøudvalget efter fornyet juridisk vurdering i lyset af responsum fra professor Peter Pagh."

*Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 18. december 2017*

Medlemsforslaget blev ved mødets start afvist fra optagelse på dagsordenen, jf. punkt 1 "Godkendelse af dagsordenen".

..."

Søren Kroer oplyste ved brev af 21. december 2017 Jan Pelby om blandt andet følgende:

"...

Jeg vedlægger til din orientering det skøn, jeg fik af ejendomsmægleren pr mail, hvor det fremgår, at værditabet er anslået til ca. kr. 1.250. 000, hvilket svarer til ca. 20% af min ejendomsværdi.

Dette er årsagen til, at jeg henvender mig til dig, med en anmodning om, at du indretter dit byggeri til mindst mulig gene for vores hus og have.

Såfremt du fortsætter byggeriet med den ansøgte plan, som du har fået tilladelse til, skal jeg for god ordens skyld gøre opmærksom på, at det er min opfattelse, at værdiforringelsen af mit hus, ligger ud over den "naboretlige tålegrænse".

Da det er dig der opfører dobbelthuset, vil et sådant krav sandsynligvis kunne rejses mod dig som bygherre, uanset kommunens tilladelse. Derfor varsler jeg hermed et erstatningskrav over for dig for værdiforringelse af min ejendom.

..."

Søren Kroer klagede til Statsforvaltningen over, at kommunens byggetilladelse af 24. november 2017 var i strid med servitut, der ikke tillader dobbelthuse. Den



2. januar 2018 meddelte Statsforvaltningen, at Søren Kroers anmodning af 1. december 2017 om at tillægge klagen opsættende virkning ikke blev taget til følge.

Den 29. januar 2018 afviste Planklagenævnet at behandle en klage over kommunens beslutning af 24. november 2017 om ikke at håndhæve en privatretlig servitutbestemmelse om antal boliger per etage på ejendommen Kaldæavej 4, idet der ikke er tale om en afgørelse efter planloven.

I forbindelse med Statsforvaltningens behandling af Søren Kroers klage og to andre naboers klage over byggetilladelsen af 24. november 2017 indsendte Københavns Kommune ved brev af 15. marts 2018 en redegørelse, hvoraf fremgår blandt andet følgende:

"...

**Byggelovsklage om tilladelse til opførelse af dobbelthus på Kaldæavej 4, 2300 København S**

(...)

Teknik- og Miljøforvaltningen blev efter mødet opmærksom på, at det ansøgte projekt ikke var helt på linje med hidtidig praksis, idet der var en overskridelse på 3 m<sup>2</sup> i forhold til det maksimalt tilladte bebyggede areal. 3 m<sup>2</sup> er isoleret set ganske lidt, men de 3 m<sup>2</sup> har afgørende betydning i forhold til hidtidig praksis.

(...)

I det konkrete sagsforløb var det relevant at oplyse om mulige konsekvenser, hvis forvaltningens indstillinger ikke blev fulgt. I begrænset omfang er der udarbejdet dokumenter, som ikke er offentliggjort, men er fortrolige efter forvaltningslovens § 27, stk. 4, om varetagelse af væsentlige hensyn til kommunens økonomiske interesser.

(...)

På naboejendommen mod vest på Kaldæavej 6 er opført et enfamiliehus i 1 etage. Hovedhuset med saddetag ligger trukket tilbage fra vejen med et sidehus langs skellet mod Kaldæavej 4 og helt ud til vejudlægslinjen. Bygningskomplekset er placeret 3 m fra naboskellet og orienterer sig primært mod vest, hvor ejendommens opholdsarealer ligger. Bebyggelsesprocenten er 36, og bygningshøjden er 6,7 m.

På naboejendommen mod nord på Engvej 88 er opført en bungalow i 1 etage. Huset er placeret ud for bygningen på Kaldæavej 4 med en afstand på 4,5 m fra skellet. Bebyggelsesprocenten er 29, og bygningshøjden er 7,2 m.

På naboejendommen mod øst på Kaldæavej 2 er opført et enfamiliehus i 1½ etage. Huset er placeret 5 m fra naboskel til Kaldæavej 4. Bebyggelsen er placeret ca. midt på grunden med et større garagebyggeri langs det meste af skellet mod Kaldæavej 4. De primære opholdsarealer ligger i forhaven længst væk fra Kaldæavej 4. Bebyggelsesprocenten er 17, og bygningshøjden er 6,7 m.

På naboejendommen mod øst på Engvej 94 er opført et enfamiliehus i 1½ etage med enkelte kviste. Huset er placeret ca. midt på grunden og 9 m fra naboskel til Kaldæavej 4. Ejendommens primære opholdsarealer ligger i baghaven mod ejendommen Kaldæavej 4. Bebyggelsesprocenten er 31, og bygningshøjden er 8,3 m.

På naboejendommen mod øst på Engvej 92, er opført et hus i 1½ etage. Huset er placeret ud mod vejen og 15 m fra naboskel mod Kaldæavej 4. Ejendommens primære opholdsarealer ligger i baghaven mod ejendommen Kaldæavej 4. Bebyggelsesprocenten er 56, og bygningshøjden er 10,5 m.

(...)

Vi har vurderet, at bygningen med det omfang og den placering, som er beskrevet ovenfor, ikke medfører væsentlige dagslys-, skygge- eller indblikgener. Bygningens omfang og placering svarer til, hvad man kan forvente i området. En bebyggelse, der ligger inden for byggeretten (kap. 2.2.3.1, stk. 1, om bygningshøjde, kap. 2.2.3.2, stk.1, nr. 1, om det skrå højdegrænseplan, og kap. 2.2.3.2, stk. 1, nr. 2, om afstand til skel mod nabo m.v.), ville kunne medføre en større påvirkning af dagslys-, skygge- og indblikforhold end det ansøgte dobbelthus.

..."

Lisbeth og Søren Kroer har i forbindelse med nærværende sag ensidigt indhentet et notat af 10. august 2018 fra professor dr. Jur. Peter Pagh, hvoraf fremgår blandt andet følgende:

"...

Til grund for min undersøgelse har jeg modtaget kopi af de ca. 2000 sider akter, som Københavns Kommune den 26. juli 2018 fremsendte til Kroer efter Kroers anmodning om aktindsigt. (...)

(...)

I mail af 25. oktober 2016 fra kommunens afdeling for jord og affald til kommunens tilsynsmyndighed med ec til byggesagsbehandlerne (bilag X) er anført:

"Efter aftale med Palle og Marcella bedes I oprette tilsynssag i CBY.

Der er ansøgt om nedrivning af enfamiliehus og opførelse af nyt dobbelthus og CBY har givet afslag. CBY-sag 523287, 2016-0256170. (...)

(...)

I yderligere mailkorrespondance fra 26. - 28. oktober 2016 (bilag X) anmoder miljøafdelingen kommunens byggesagsbehandlere om at blive holdt orienteret, da sagen anses for alvorlig, hvilket i mail af 28. oktober udtrykkes således:

"Hej Marcella og Byggetilsyn

Center for Bygninger har to byggesager på denne parcelhusadresse, Kaldæavej 4: sags nr 523287 med afslag på nedrivning og afslag af projekt til nyopførelse samt senere sag, nr 601998, der er under byggesagsbehandling.

I går var min kollega her i Team Byggeaffald, Mette Henriks, på tilsyn og har konstateret at der ikke var noget hus på grunden. Der var et større hul/en udgravning på grunden. På denne baggrund vurderer jeg at både byggeslovgivning og affaldslovgivning er overtrådt i dette tilfælde." (min understregning).

(...)

Den 7. april 2017 meddelte kommunen påbud om standsning af det ulovlige byggeri efter byggelovens § 16 C, stk. 1, hvilket skete med henvisning til byggesagsnummer 601998, dvs. ansøgningen om byggetilladelse til dobbelthuse (bilag X).

(...)

(...) Derimod kan byggeservitutten på Kaldæavej 4 efter min opfattelse ikke i sig selv begrunde, at indblik- og skyggegener er væsentlige, da det efter byggeservitutten vil være muligt at opføre et hus af næsten tilsvarende dimensioner, hvis ejendommen i stedet var opdelt med selvstændig bolig i stueetagen og selvstændig bolig i tagetagen.

(...)

(...) Det kan derimod have betydning for den naboretlige tålegrænse, at byggeriet af dobbelthuset blev iværksat af ejeren med udgravning, støbning af fundament og opførelse af råhus med tag, uden at kommunen havde meddelt de fornødne byggetilladelser efter byggelovens § 16, (...)

..."

Ved brev af 25. oktober 2018 meddelte Københavns Kommune afslag til Lisbeth og Søren Kroer på fuld aktindsigt i fire fortrolige bilag, og bemærkede blandt andet følgende:

"...

Bilag 18 er et notat af 4. oktober 2017, som er udarbejdet af Advokatfirmaet Horten. Notatet handler om de retlige rammer for at ændre praksis om at fravige villaservitutter, herunder bl.a. spørgsmål om skæringstidspunkt for praksisændringen. Notatet er udarbejdet, fordi Teknik- og Miljøudvalget ønskede en eksternt vurdering om den generelle sag om praksisændring, herunder skærings-tidspunktet, og om de mulige konsekvenser ved afslag.

..."

Københavns Kommune, Center for Bygninger, har den 6. december 2018 udarbejdet 12 tegninger [bilag IIM], "*som illustrerer det tilladte dobbelthus og mulige alternativer*".

Ved brev af 24. maj 2019 har Københavns Kommune truffet ny afgørelse om aktindsigt i bilag 12, 13, 14 og 15 til Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling til Teknik- og Miljøudvalgets behandling den 18. december 2017 af 11 sager om dobbelthuse. Af bilag til afgørelsen fremgår blandt andet følgende:

"...

#### **Bilag 1 - ekstrahering af oplysninger i bilag 12**

"Juridiske rammer for en praksisændring

##### *Villaservitutterne og praksis*

I begyndelsen af 1900-tallet fik Københavns Kommune tinglyst villaservitutter i forbindelse med udstykning i de daværende byudviklingsområder. Villaområderne er kun i begrænset omfang omfattet af lokalplaner. Derfor er det planlægningsmæssige grundlag i de fleste villaområder i København villaservitutterne og kommuneplanen.

Villaservitutterne har privatretlig karakter, men kommunens anvendelse af villaservitutter som plangrundlag for et område medfører, at villaservitutter i et vist omfang træder i stedet for offentligretlig regulering. Kommunens stillingtagen til et ansøgt byggeprojekt i forhold til en villaservitut er derfor - ligesom kommunens stillingtagen til projektet efter byggelovgivningen - en afgørelse i forvaltningslovens forstand.

Den enkelte afgørelse om et byggeprojekt skal overholde forvaltningslovens regler og andre forvaltningsretlige regler og principper.

Siden 1986 har det været Københavns Kommunes praksis at fravige villaservitutternes bestemmelser om, at der kun må være én bolig pr. etage, hvis det ansøgte projekt opfylder en række ret præcise kriterier. Teknik- og Miljøforvaltningen har

- til og med marts 2017, hvor Teknik- og Miljøudvalget tog praksis op til overvejelse - vejledt detaljeret om denne praksis.

### *Saglighed og praksisændring*

En ændring af praksis skal ske inden for rammerne af forvaltningsretlige regler og principper.

En praksisændring skal være sagligt begrundet. Desuden gælder der et forbud mod usaglig forskelsbehandling af ansøgere, dvs. at sager, der i det væsentlige er ens, skal behandles ens.

Kravet om saglighed og forbuddet mod usaglig forskelsbehandling er såkaldte hjemmelskrav. Hvis hjemmelskrav ikke er opfyldt, er en afgørelse ugyldig og vil som udgangspunkt blive ophævet af klagemyndighed eller domstole.

Forbuddet mod usaglig forskelsbehandling er ikke til hinder for, at en praksis ændres, selv om bygherrer, der blive omfattet af en ny praksis, kan opleve det som forskelsbehandling.

Ændring af en praksis kan inden for lovgivningens rammer gennemføres, hvis ændringen er sagligt begrundet og følges konsekvent.

En beslutning om at ændre praksis bør i henhold til god forvaltningsskik offentliggøres, og borgere, virksomheder m.v. bør som udgangspunkt få mulighed for at omstille sig til den nye praksis. Hvis der er tungtvejende grunde, f.eks. hensyn til menneskers liv og sundhed, kan en praksisændring dog slå igennem uden varsel og uden tid til omstilling."

(...)

### **Bilag 2 - ekstrahering af oplysninger i bilag 15**

"De fleste villakvarterer i Københavns Kommune er kun i begrænset omfang reguleret af lokalplaner. Servitutbestemmelser (kaldet villaservitutter), der er blevet tinglyst af kommunen i forbindelse med udstykning af områderne i begyndelsen af 1900-tallet, udgør derfor – i samspil med bygningsreglementet og bygge-loven - den primære bebyggelsesmæssige regulering af disse områder.

Servitutterne indeholder en række begrænsninger, herunder er det efter de fleste servitutter kun tilladt at opdele bygninger i to boliger horisontalt (villalejligheder). Dobbeltbuse, hvor adskillelsen er vertikal, er ikke tilladt efter servitutterne. Københavns Kommune er påtaleberettiget i dette spørgsmål.

I 1986 besluttede den samlede magistrat at

*'Magistratens 4. afdeling på ny af den samlede magistrat bemyndiges til at dispensere fra servitutternes bestemmelse om antal boliger pr. etage, når følgende iagttages:*

*Bygningens etageantal må ikke overstige 1½ etage.*

*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, svarende til den maksimale bebyggelsesprocent, der er fastsat i de midlertidige rammer for lokalplanlægningen i hen hold til § 15 i kommuneplanloven for områder (kaldet B1) til villa- og rækkehusbebyggelse.*

*Der må ikke indrettes mere end 2 boliger på grunden. '*

På baggrund af denne bemyndigelse har det været Københavns Kommunes praksis, at servitutternes forbud mod dobbelthuse kan fraviges, når de tre anførte kriterier (1½ etage, max. bebyggelsesprocent på 40, max. 2 boliger på grunden) er iagttaget.

Teknik- og Miljøforvaltningen har kompetence til at træffe beslutning om at fravige servitutterne, dog sådan at tvivlstilfælde skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget. Forvaltningens nærmere praksis om fravigelse af servitutterne er løbende nedfældet i interne retningslinjer og lignende, der dog ikke har været offentliggjort på kommunens hjemmeside eller på anden vis fremlagt for offentligheden. Det følger eksempelvis af de gældende interne retningslinjer, at dobbelthuse skal være sammenbygget, dog - i henhold til den gældende administrative praksis - således at husene kan forskydes, blot mindst 2/3 af facaden er sammenbygget. Tidligere har praksis været, at halvdelen af husenes gavle skal være sammenbygget. Herudover behandles ansøgningerne samtidig som almindelige byggesager, hvorfor bygningsreglementet mv. skal overholdes.

Teknik- og Miljøforvaltningen vejleder løbende både skriftligt og telefonisk borgere om mulighederne for opførelse af dobbelthuse. Denne vejledning sker ikke efter en fast skabelon, men kan variere fra sag til sag.

Af de akter, vi har modtaget, fremgår, at forvaltningen vejleder generelt om servitutternes indhold, om at en fravigelse fra servitutten vil være nødvendig i de relevante sager, og om at der er en praksis for, at der efter en konkret vurdering kan ske fravigelse fra servitutten. Ordlyden og detaljeringsgraden i vejledningen afhænger af de konkrete forespørgsler.

I forbindelse med en konkret sag om fravigelse af en villaservitut anførte Teknik- og Miljøudvalget imidlertid den 27. marts 2017 i en protokolbemærkning, at

*'Udvalget ønsker en drøftelse af villaservitutter på dobbelthuse inden sommerferien. De sager vedrørende dobbelthuse, hvor der skal dispenseres fra en villaservitut, skal frem til*

*drøftelsen forelægges udvalget til beslutning. I disse sager skal det fremgå, hvori afvigelsen fra praksis består og konsekvenserne i forhold til præcedens.*

Som opfølgning herpå besluttede Teknik- og Miljøudvalget den 19. juni 2017 at anbefale over for Borgerrepræsentationen,

*'1. at Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne annulleres, og at praksis i sager om dobbelthuse ændres sådan, at der fremover, som hovedregel, ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter.*

*2. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til fremover at fastlægge praksis for forvaltningens administration af villaservitutter. '*

På baggrund af mødekalenderen var det forventningen, at Borgerrepræsentationen ville tage stilling til sagen på sit møde den 24. august 2017. Denne dato fremgik ikke af sagen, men Borgerrepræsentationens mødekalender ligger på kommunens hjemmeside.

Borgerrepræsentationen godkendte den 24. august 2017 indstillingen om at ændre praksis for fravigelse af villaservitutter.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2017 blev det endvidere besluttet:

*'3. at igangværende sager, modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen, om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis og forelægges for Teknik- og Miljøudvalget.'*

Status efter Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2017 og Borgerrepræsentationens møde den 24. august 2017 er således:

- Bemyndigelsen fra 1986 er ikke længere det gældende grundlag for meddelelse af fravigelse af villaservitutter,
- Udgangspunktet er ændret, så der fremover som hovedregel ikke gives samtykke til at fravige villaservitutter til fordel for dobbelthuse,
- Indholdet af den nye - skærpede - praksis skal fastlægges af Teknik- og Miljøudvalget, og når praksis er fastlagt, vil de konkrete afgørelser blive truffet af forvaltningen, og
- Sager modtaget af forvaltningen for Borgerrepræsentationens møde den 24. august 2017 færdigbehandles efter den gamle praksis.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 18. september 2017 blev der forelagt 12 konkrete sager med henblik på afgørelse af, om villaservitutter skulle fraviges. Forvaltningen indstillede, at villaservitutterne blev fraveget i alle 12 sager. Udvalget besluttede imidlertid at udsætte behandlingen af sagerne. Herudover for-

ventes yderligere 12 sager forelagt for Teknik- og Miljøudvalget i december 2017. Ansøgningerne er modtaget, dels før Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 19. juni 2017, og dels i perioden herefter frem til behandlingen af sagen i Borgerrepræsentationen den 24. august 2017. Ingen af sagerne er modtaget efter den 24. august 2017.

Det fremgår af de oplysninger, vi har modtaget, at de 12 sager, der blev forelagt for Teknik- og Miljøudvalget den 18. september 2017, alle ville kunne opnå en fravigelse af villaservitutten i henhold til bemyndigelsen fra 1986 og de interne regler om udmøntning af denne praksis."  
..."

Den 9. juli 2019 vurderede Ankestyrelsen, at Københavns Kommune ved afgørelsen af 24. maj 2019 ikke havde undtaget dokumenter fra aktindsigt i strid med forvaltningslovens regler.

Lisbeth og Søren Kroer solgte ejendommen Engvej 94 pr. 1. marts 2020. Af salgsmaterialet fra RealMæglerne fremgår, at kontantprisen var sat til 6.245.000 kr., og det er oplyst, at ejendommen blev værdisat efter opførelsen af dobbelt-huset på Kaldæavej 4. Det er oplyst, at Lisbeth og Søren Kroer renoverede 1. salen i Engvej 94, og det fremgår af salgsmateriale fra RealMæglerne, at ejendommen herefter blev udbudt til salg til 6.295.000 kr. Ejendommen blev solgt for 6.200.000 kr.

Det fremgår af salgsmateriale fra Estate Amager ApS, at Kaldæavej 4A har været udbudt til salg til 7.500.000 kr.

Københavns Kommune har den 10. december 2019 til brug for nærværende sag udarbejdet en beskrivelse af området, hvoraf fremgår blandt andet følgende:

"...

5) På naboejendommen Engvej 92 er opført et hus, der efter nugældende beregningsregler er i 3 1/2 etage. Huset, som er et tofamiliehus, er placeret ud mod vejen og 15 m fra naboskel mod Kaldæavej 4. Ejendommens primære opholdsarealer ligger i baghaven mod ejendommen Kaldæavej 4. Bebyggelsesprocenten er (efter en kontrolberegning) 66, og bygningshøjden 10,7 m.

..."

Af brev af 31. januar 2020 fra Københavns Kommune til Lisbet Pelby fremgår blandt andet følgende:

"...

Vi har ved eftersyn med Jan Pelby den 7. januar 2020 på din ejendom, konstateret at der er arbejder, som ikke er udført som ansøgt og tilladt.



Det drejer sig om følgende ting:

(...)

3.Facader er ikke udført som ansøgt, da der er lavet flere vindue samt ændret placering på elementer.

..."

Lisbeth og Søren Kroer hævdede i forbindelse med nærværende retssag klagen til Planklagenævnet. Planklagenævnet traf den 6. juli 2020 afgørelse i sagen vedrørende to øvrige naboers klage, som ikke blev hævet. Af afgørelsen fremgår blandt andet følgende:

"...

#### AFGØRELSE

i klagesag om Københavns Kommunes byggetilladelse til dobbelthus på Kaldæavej 4, København S – kommunens sagsnr. 601998

(...)

#### *Byggeret*

Bestemmelserne i BR15, kap. 2.2, fastlægger byggeretten for de ejendomme, der er omfattet. Kommunen kan således ikke nægte at godkende forhold omkring et byggeri, når disse forhold opfylder de relevante betingelser i kap. 2.2 om bebyggelsesprocenter, etageantal og højde- og afstandsforhold.

(...)

Byggeriet opfylder dermed de relevante bestemmelser i BR15, kap. 2.2, og er dermed omfattet af byggeretten.

(...)

Byggeklageenheden finder, at kommunen ved sin helhedsvurdering i tilstrækkelig grad har redegjort for, at byggeriet efter kommunens skøn svarer til det sædvanlige eller tilstræbte i området. (...)

(...)

Byggeklageenheden finder, at kommunen i tilstrækkelig grad har redegjort for, hvorfor nabobebyggelsen efter kommunens skøn sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener. Byggeklageenheden finder desuden, at kommunen ikke har inddraget ulovlige eller usaglige hensyn.

..."

Der er under sagen fremlagt fotos fra Engvej 94 for at vise udsigten til Kaldæavej 4 før og efter opførelsen af dobbelthuset.

Retten har den 4. februar 2020 foretaget besigtigelse på ejendommen Engvej 94, København, både ude fra haven og inde fra huset i stueetage og på 1. sal.

Der er gennemført skønsforretning ved ejendomsmægler Michael Rasmussen, og af skønserklæringen af 22. februar 2020 fremgår blandt andet følgende:

"...

#### **8. Den overordnede ramme for syn og skøn**

Oplys om genstanden for syn og skøn og formålet med dette.

Formålet med syn og skøn er at få fastlagt, om opførelsen af dobbelthuset beliggende Kaldæavej 4a og b, 2300 København S., har forårsaget en værdiforringelse af ejendommen beliggende Engvej 94, 2300 København S.

I givet fald bedes skønsmanden værdiansætte værdiforringelsen for ejendommen beliggende Engvej 94, 2300 København S.

Det bemærkes, at parterne ikke er enige om, hvad der skal være udgangspunktet for skønsmandens vurdering af, hvorvidt opførelsen af dobbelthuset Kaldæavej 4a og 4b har medført en værdiforringelse af ejendommen Engvej 94, jf. spørgsmålene nedenfor fra henholdsvis rekvirenten og sagsøgte 1 og 2.

(...)

#### **10. Spørgsmål fra rekvirenten**

(...)

##### **Spørgsmål 1:**

Skønsmanden bedes efter besigtigelse af Engvej 94 og Kaldæavej 4a og 4b samt på baggrund af et eventuelt af skønsmanden fundet relevant materiale/data beskrive skyggepåvirkningen på naboejendommen Engvej 94 fra dobbelthuset beliggende på Kaldæavej 4a og 4b.

Skønsmanden bedes herunder beskrive skyggepåvirkningen i forhold til eftermiddags- og aftensol i familien Kroers baghave Engvej 94.

Skønsmanden bedes beskrive dette ud fra følgende datoer:

Den 1. februar, 1. april, 1. juni, 1. august og 1. oktober

**Svar spørgsmål 1:**

Det skønnes, at skyggepåvirkningen fra dobbelthuset beliggende på Kaldæavej 4a og 4b, vil have en negativ påvirkning på naboejendommen Engvej 94.

Skyggepåvirkningen i forhold til eftermiddags- og aftensol i familien Kroers baghave Engvej 94, forventes som følgende:

Den 1. februar: skønnes det, at baghaven, vil være påvirket af skyggepåvirkning, i forhold til eftermiddags- og aftensol.

Den 1. april: skønnes det, at baghaven, vil være påvirket af skyggepåvirkning, i forhold til eftermiddags- og aftensol.

Den 1. juni: skønnes det, at baghaven, vil være påvirket af skyggepåvirkning, i forhold til aftensol. (eftermiddagssolen skønnes ikke at give skyggepåvirkning, idet solen på dette tidspunkt af dagen/året forventes, at stå højt på himlen)

Den 1. august: skønnes det, at baghaven, vil være påvirket af skyggepåvirkning, i forhold til aftensol. (eftermiddagssolen skønnes ikke at give skyggepåvirkning, idet solen på dette tidspunkt af dagen/år forventes, at stå højt på himlen)

Den 1. oktober: skønnes det, at baghaven, vil være påvirket af skyggepåvirkning, i forhold til eftermiddags- og aftensol.

Jfr. Tider for sol og måne, kalender for København, 2020. Kilde: sol måne kalender.

Der tages dog forbehold ovennævnte, idet det i sagens natur ikke har været muligt, at foretage en fysisk besigtigelse/kontrol på ovennævnte datoer/tidspunkter.

**Spørgsmål 2:**

Skønsmanden bedes oplyse en ca. m<sup>2</sup> pris på øvrige solgte huse i området omkring Amager Strand i skoledistriktet, "Skolen ved Sundet" i perioden 2018 og 2019.

**Svar spørgsmål 2:**

Det skønnes, at en ca. m<sup>2</sup> på øvrige solgte huse i området omkring Amager Strand i skoledistriktet, "Skolen ved Sundet" i perioden 2018 og 2019, skønsmæssigt har andraget:

Ca. kr. 50.500 pr. m<sup>2</sup>

**Spørgsmål 3:**

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt dobbelthusets karakter adskiller sig fra de øvrige ejendomme i kvarteret/området.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

**Svar spørgsmål 3:**

Det skønnes, at dobbelthusets karakter adskiller sig fra de øvrige ejendomme i kvarteret/området.

Dobelthuset adskiller sig ved sit udvendige udsenende med sorte træ- facader/gavle og sort tagbelæning og bygningernes længde på grunden.

Der i nærværende besvarelse inddraget den af Københavns Kommune udarbejdede beskrivelse af området jf. bilag IIS. (spørgsmål IIC).

**Spørgsmål 4:**

Skønsmanden bedes oplyse, om opførelsen af dobbelthuset på Kaldæavej 4a og b har medført en varig værdiforringelse af ejendommen beliggende på Engvej 94 sammenlignet med, hvis der i stedet var blevet opført et sædvanligt en-families hus eller sammenlignet med det nu nedrevne hus på Kaldæavej 4.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar samt i bekræftende fald estimere værdiforringelsens størrelse.

Skønsmanden bedes særligt beskrive dobbelthusets betydning ift. følgende forhold:

- skyggepåvirkning /påvirkning af eftermiddags- og aftensol
- indbliksgener
- dobbelthusets størrelse/dominans i forhold til nabogrunden Engvej 94, herunder have og husplacering
- betydningen af dobbelthusets længde og placering, herunder at dobbelthuset dækker hele Kroers grund med flere meter til hver side og dermed "lukker haven inde"

**Svar spørgsmål 4:**

Det skønnes, at opførelsen af dobbelthuset på Kaldæavej 4a og b har medført en varig værdiforringelse af ejendommen beliggende på Engvej 94 sammenlignet med, hvis der i stedet var blevet opført et sædvanligt en-families hus eller sammenlignet med det nu nedrevne hus på Kaldæavej 4.

Det skønnes, at dobbelthuset på Kaldæavej 4a og b, giver forøget skykkepåvirkninger fremfor hvis der i stedet var opført et sædvanligt en-families hus eller hvis det nu nedrevne hus på Kaldæavej 4 var bibeholdt og at værdiforringelsens størrelse skønnes, at andrage:

Kr. 500.000,00 skriver kroner femhundredetusinde 00/100

Beløbet er nedrundet.

Dobelthuset skønnes, at give negativ betydning f.v.a.:

skykkepåvirkninger af eftermiddags- og delvis aftensol.

dobelthuset størrelse/dominans.

dobelthuset længde.

**Spørgsmål 5:**

Skønsmanden bedes oplyse, om familien Kroer kan foretage egnede foranstaltninger, der kan minimere en eventuel værdiforringelsens størrelse.

Skønsmanden bedes inddrage punkterne i spørgsmål 4.

Skønsmanden bedes i givet fald beskrive, hvilke egnede muligheder der måtte foreligge og angive et økonomisk estimat for de eventuelle foranstaltninger.

**Svar spørgsmål 5:**

Det skønnes, at der ikke på nuværende tidspunkt, findes egnede foranstaltninger, der kan minimere en værdiforringelsens størrelse.

**Spørgsmål 6:**

Af retssagens bilag 11 fremgår, at ejendomsmægler Mogens Steffensen fra Home Sundbyvester den 12. december 2017 har vurderet en reduceret udbudspris fra 6.250.000 kr. til 5.000.000 kr. som konsekvens af opførelsen af dobbelthuset og dets indblik- og skyggepåvirkning på ejendommen.

Skønsmanden bedes oplyse, om denne er enig i Mogens Steffensens betragtninger omkring prispåvirkning som følge af manglende sol i haven, herunder om skønsmanden er enig eller delvis enig i betragtningerne om værditabets størrelse.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

**Svar spørgsmål 6:**

Det skønnes, at man ville kunne være enig i Mogens Steffensens betragtninger omkring prispåvirkning som følgende af manglende sol i haven, men dog kun delvist enig i betragtningerne om værditabets størrelse.

Det skønnes, at det må forventes, at udbudsprisen skal tilsvare den for området værende markedspris, jfr. i øvrigt svar spørgsmål 2.

**11. Spørgsmål fra modpart 1**

(...)

**Spørgsmål IA:**

Skønsmanden bedes oplyse, om det i henhold til villaservitutten (sagens bilag 1) ville være muligt at opføre en endnu højere og større ejendom end den ejendom, der er opført på Kaldæavej 4a og 4b.

**Svar på spørgsmål IA:**

Det skønnes, at det i henhold til villaservitutten (bilag I), ville være muligt, at opføre en endnu højere og større ejendom end den ejendom, der nu er opført på Kaldæavej 4a og 4b.

**Spørgsmål IB: (ændret fra IIA jfr. referat)**

Såfremt spørgsmål 1A besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om skygge- og indbliksgenerne nævnt i spørgsmål 1 må antages at ville større fra en større fra en større ejendom som anført i spørgsmål 1A.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

**Svar på spørgsmål IB:**

Det skønnes, at skyggepåvirkninger som nævnt i spørgsmål 1, ville antages:

at ville være større fra en større ejendom som anført i spørgsmål 1A.

Det skønnes, at indbliksgenerne som nævnt i spørgsmål 1A, ville antages:

at ville være tilsvarende/uændret fra en større ejendom som anført i spørgsmål 1A.

Skyggepåvirkningen fra en større ejendom, skønnes at ville give større skyggepåvirkninger.

Indbliksgenerne fra en større ejendom, skønnes at være uforandret.

## 12. Spørgsmål fra modpart 2

(...)

### Spørgsmål IIA:

Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt de beskrevne skyggepåvirkninger vil afvige fra de skyggepåvirkninger, som ville opstå, hvis der på ejendommen Kaldæavej 4 i overensstemmelse med villaservitutten og inden for byggeretten efter bygningsreglementet var opført et enfamilieshus eller et tofamilieshus med vandret adskillelse, jf. visualiseringerne (bilag IIM).

Københavns Kommune oplyser i den forbindelse, at det tilladte dobbelthus overholder det skrå højdegrænseplan mod naboerne og er 90 cm lavere end det vandrette højdegrænseplan.

### Svar på spørgsmål IIA:

Det skønnes, at skyggepåvirkninger ville afvige (være mindre) fra de skyggepåvirkninger, som ville opstå, hvis der på ejendommen Kaldæavej 4, var opført:

et enfamilieshus

Det skønnes, at skyggepåvirkninger ikke ville afvige fra de skyggepåvirkninger, som ville opstå, hvis der på ejendommen Kaldæavej 4, var opført:

et tofamilieshus med vandret adskillelse

Jf. visualiseringerne (bilag IIM)

### Spørgsmål IIB:

Med henvisning til rekvirentens spørgsmål 4 bedes skønsmanden besvare samme spørgsmål men således, at den mulige værdiforringelse af Engvej 94 som følge af det faktisk opførte dobbelthus på Kaldæavej 4 skal vurderes i forhold til den værdimæssige betydning for ejendommen Engvej 94, hvis byggeretten på Kaldæavej 4 i stedet i henhold til villaservitutten og bygningsreglementet var blevet udnyttet fuldt ud ved opførelse af et enfamilieshus eller et tofamilieshus med vandret adskillelse.

Det kan oplyses, at den maksimale bebyggelsesprocent inden for byggeretten er 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamilieshuse, herunder dobbelthuse, jf. BR 15, kap. 2.2.1, stk. 1. Det konkrete dobbelthus (før evt. udstykning) har en bebyggelsesprocent på 38 (s. 5 i byggetilladelsen). Hvis retten til at udstykke

ejendommen udnyttes, vil bebyggelsesprocenten på hver af de to nye grunde også være inden for byggeretten (s.10 i byggetilladelsen).

Til brug for vurderingen er som bilag IIM udarbejdet visualiseringer, der viser de alternative byggemuligheder på ejendommen Kaldæavej 4. De viste alternative byggemuligheder er bebyggelse, som er i overensstemmelse med villaservitutten og inden for byggeretten efter bygningsreglementet.

### **Svar spørgsmål IIB:**

Såfremt den mulige værdiforringelse af Engvej 94 som følge af det faktiske opførte dobbelthus på Kaldæavej 4, skulle vurderes i forhold til henholdsvis:

Ved opførelse af et enfamilieshus:

skønnes det at ville have en mindre værdiforringelse for den værdimæssige betydning for ejendommen Engvej 94.

Ved opførelse af et tofamilieshus med vandret adskillelse:

skønnes det at ville have den samme værdiforringelse for den værdimæssige betydning for ejendommen Engvej 94

Jf. svar spørgsmål 4.

### **Spørgsmål IIC:**

Med henvisning til rekvirentens spørgsmål 3 bedes skønsmanden inddrage den af Københavns Kommune udarbejdede beskrivelse af området (bilag IIS).

### **Svar spørgsmål IIC:**

Bilag IIC, er inddraget i besvarelsen af spørgsmål 3, jf. svar spørgsmål 3.

Sammenligningsejendomme:

Hjemtaget:

Kaldæavej 4A, København S. – Villa på 130 m<sup>2</sup>

Linden Kirstens Vej 3, København S. – Villa på 143 m<sup>2</sup>

Marsalavej 22, København S. – Villa på 73 m<sup>2</sup>

Neapelvej 10, København S. – Villa på 123 m<sup>2</sup>

Egne referencer:

Lodsstræde 4C, 2791 Dragør – Villa på 56 m<sup>2</sup>



Øresunds Allé 61, 2791 Dragør – Villa på 167 m<sup>2</sup>  
 Capellas Allé 12, 2770 Kastrup – Villa på 101 m<sup>2</sup>  
 ...”

Af supplerende skønserklæring af 29. marts 2020 fremgår blandt andet følgende:

”...

### **8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten**

(...)

Spørgsmål SS 1:

I besvarelsen af spørgsmål IIA, fremgår bl.a. at:

”Det skønnes, at skyggepåvirkninger ikke ville afvige fra de skyggepåvirkninger, som ville opstå, hvis der på ejendommen Kaldæavej 4, var opført: et tofamiliehus med vandret adskillelse jf. visualiseringerne (bilag IIM)”

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt skyggepåvirkningerne ville afvige/være mindre ved et opført tofamiliehus angivet som i bilag IIM, tegning 9 - 12.

Det bemærkes at tofamiliehusene har en længde på henholdsvis 14,3 meter og 15 meter i stedet for det nu opførte dobbelthus med en længde på 31 meter (tegning 5 og 6.) Højden på tofamiliehusene er henholdsvis 8,5 meter (tegning 9 og 10) og 6 meter (tegning 11 og 12). Det opførte dobbelthus på Kaldæavej 4 har en højde på 7,6 meter.

### **Svar på spørgsmål SS 1:**

Det skønnes, at skyggepåvirkninger ville kunne afvige/være mindre ved et konkret opført tofamiliehus som angivet i bilag IIM, tegning 9-12, idet der dog hertil skal henses til hvor på matriklen dette konkrete tofamiliehus placeres.

### **Spørgsmål SS 2:**

I forlængelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 7, anmodes skønsmanden om at oplyse, om værdiforringelsen af Engvej 94 ville have været mindre, såfremt man havde opført et tofamiliehus som angivet i bilag IIM, tegning 9-12, med en bredde og højde som ovenfor angivet, i stedet for det nu opførte dobbelthus med en længde på 31 meter?

### **Svar på spørgsmål SS 2:**

Det skønnes, at værdiforringelsen af Engvej 94, ville kunne forventes, at have været mindre, såfremt man havde opført et de to nævnte tofamiliehuse som angivet i bilag IIM, tegning 9-12, med en bredde og højde som angivet i bilag IIM, tegning 9-12, idet der dog hertil skal henses til hvor på matriklen et af disse to konkrete tofamiliehuse placeres.

## 9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

(...)

### Spørgsmål SS IA:

Ad spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, hvordan han er kommet frem til den anslåede gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris for boligerne i det pågældende skoledistrikt.

Skønsmanden bedes ligeledes oplyse, hvad gennemsnits m<sup>2</sup>-priserne for boliger solgt i hele 2300 København S i 2018 og 2019 var.

Endvidere bedes skønsmanden oplyse, om det efter hans opfattelse er relevant at anvende salgspriserne for hele skoledistriktet "Skolen ved Sundet" ved prisfastsættelse af rekvirentens ejendom, når der henses til, at rekvirentens tidligere ejendom ligger langt fra vandet og helt ud til en befærdet vej, eller om det ville være mere relevant at sammenligne med priserne for boliger beliggende eksempelvis på vejene beliggende vest for rekvirentens ejendom.

### Svar på SS IA:

Den skønnet ca. m<sup>2</sup> pris på øvrige solgte huse i området omkring Amager Strand i skoledistriktet, "Skolen ved Sundet" som skønsmæssigt er anført i svar spørgsmål 2, er fremkommet ved de hjemtagelse af oplysninger om solgte ejendommen, ved kortopslag i området omkring Amager Strand i skoledistriktet "Skolen ved Sundet" jf. besvarelse i spørgsmål 2. Kilde: Boligsiden.dk/Sammenligningsejendomme.

Det skønnes, at gennemsnits m<sup>2</sup> priserne for boliger solgt i hele 2300 København S., skønsmæssigt har andraget:

Ca. kr. 38.355 pr. m<sup>2</sup> - år 2019

Ca. kr. 36.995 pr. m<sup>2</sup> - år 2018

Det kan oplyses, at det vil være relevant, at anvende salgspriserne for hele skoledistriktet "Skolen ved Sundet" ved prisfastsættelse af rekvirentens ejendom.

**Spørgsmål SS IB:**

Ad spørgsmål IIB:

Skønsmanden bedes ud fra visualiseringerne i bilag IIM, tegning 4 og 10 oplyse, om indbliksgenerne fra et dobbelthus, der fuldt ud udnytter matriklens byggeret, ville være større end indbliksgenerne fra det konkret opførte hus.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, om et sådant hus ville medføre en større værdiforringelse af rekvirentens hus.

**Svar på SS IB:**

Det skønnes, at ud fra de konkrete huse fra visualiseringerne i bilag IIM, tegning 4 og 10, at indbliksgenerne fra et dobbelthus (tofamiliehus), der fuldt ud udnytter matriklens byggeret, forventes at ville være tilsvarende/uændret fra det konkrete opførte hus. Jf. svar spørgsmål IIB. Idet der dog hertil skal henses til hvor på matriklen, et dobbelthus, ville blive placeret.

Det skønnes, at et sådant tofamiliehus, ud fra de konkrete huse fra visualiseringerne i bilag IIM, tegning 4 og 10, ville medføre en mindre værdiforringelse af rekvirentens hus. Idet der dog hertil skal henses til hvor på matriklen, et tofamiliehus, ville blive placeret.

**Spørgsmål SS IC**

Ad spørgsmål 6 og IIIC:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken afgrænsning af 'området', han har foretaget, ligesom skønsmanden bedes begrunde denne afgrænsning.

Skønsmanden bedes herefter oplyse, hvordan de egne referencer fra ejendomme beliggende i Dragør kan anvendes til at definere 'områdets' karakter.

**Svar på SS IC**

Afgrænsning af 'området', er skønsmæssigt foretaget ud fra en kortlægning af huse i området omkring Amager Strand i skoledistriktet, "Skolen ved Sundet" og forventes, at være begrundet i købernes (børnefamilie) ønske om bolig i området "Skolen ved Sundet". Jf. svar spørgsmål 6.

De oplyste ejendomme, under egne referencer, er ikke anvendt som ejendomme der er anvendt til, at definere 'områdets karakter'.

## 10. Supplerende spørgsmål fra modpart 2

(...)

### BEMÆRKNINGER TIL BILAG II M (VISUALISERING)

Det af Københavns Kommune fremlagte bilag II M illustrerer i alt 4 forskellige, mulige bygninger på ejendommen Kaldæavej 4. Hver af de illustrerede bygninger kan principielt enten anvendes til énfamiliehus eller til bolig for to familier (dobbelthus eller tofamiliehus) – uden at anvendelsen til enten én eller to boliger har nogen betydning for husets ydre dimensioner og fremtræden.

Illustrationerne er ment som eksempler og er ikke udtømmende for, hvilken type huse, der kan opføres på grunden, eller hvordan husene kan placeres på grunden.

Tegning 1 og tegning 5 + 6 illustrerer placering og ydre dimensioner på det (dobbel-)hus, som Københavns Kommune har givet tilladelse til på ejendommen Kaldæavej 4. Målangivelserne på side 4 (tegning 5 + 6) viser bl.a., at etagearealet og bebyggelsesprocenten afhænger af, om huset indvendigt indrettes til dobbelthus i én etage med lodret adskillelse og udnyttet tagetage eller til énfamiliehus i én etage med loft til kip.

Illustrationerne nedenfor er alle bygninger, der ville være i umiddelbar overensstemmelse med såvel villaservitutten som byggeretten på ejendommen Kaldæavej 4 i henhold til bygningsreglementet.

Tegning 2 og tegning 7+8 illustrerer en alternativ bebyggelse i form af et dobbelthus med lodret adskillelse henholdsvis et énfamiliehus, der fuldt udnytter byggeretten på ejendommen og derfor er 90 cm højere, end huset på tegning 1 mfl., men i øvrigt med samme dimensioner. Ligesom ovenfor, afhænger etagearealet og bebyggelsesprocenten af, om der er udnyttet tagetage eller loft til kip.

Tegning 3 og tegning 9+10 illustrerer et hus i to fulde etager – til én eller to boliger med vandret adskillelse – med skråtag/uudnyttelig tagetage.

Tegning 4 og tegning 11+12 illustrerer en anden type hus i to fulde etager – til én eller to boliger med vandret adskillelse – med fladt tag og altan i husets fulde længde.

**Spørgsmål SS IIA:**

Skønsmanden bedes vurdere, om ovennævnte præcisering vedrørende forståelsen af bilag II M giver anledning til ændringer eller tilføjelser vedrørende besvarelsen af spørgsmål II A og II B.

Det bemærkes, at det sammenligningsgrundlag, der spørges til både med hensyn til skyggepåvirkninger (spørgsmål II A) og den mulige værdimæssige betydning for naboejendommen, Engvej 94 (spørgsmål II B), er de alternative byggemuligheder, der er vist på tegningerne 2-4 og 7-12.

#### **Svar på spørgsmål SS IIA:**

Det skønnes, ikke at ovennævnte giver anledning til ændring i besvarelsen af spørgsmål IIA, f.s.v.a. skyggepåvirkningerne:

hvis der var opført et enfamiliehus

som anført på på tegningerne 2-4 og 7-12., idet der dog hertil skal henses til hvor på matriklen et enfamiliehus placeres.

Det skønnes, ovennævnte giver anledning til ændring i besvarelsen af spørgsmål IIA, f.s.v.a. skyggepåvirkningerne:

hvis der var opført et tofamilieshus med vandret adskillelse,

Idet det skønnes, at skyggepåvirkningerne ville afvige (være mindre) fra de skyggepåvirkninger, som forventes at ville opstå, hvis der var opført et tofamilieshus med vandret adskillelse, som anført på tegningerne 2-4 og 7-12., idet der dog hertil skal henses til hvor på matriklen et tofamilieshus med vandret adskillelse, placeres.

Det skønnes, ikke at ovennævnte giver anledning til ændring i besvarelsen af spørgsmål IIA, f.s.v.a. den værdimæssige betydning:

hvis der var opført et enfamilieshus

Det forventes, at ovennævnte giver anledning til ændring i besvarelsen af spørgsmål IIA, f.s.v.a. den værdimæssige betydning:

hvis der var opført et tofamilieshus med vandret adskillelse.

Idet det skønnes, at det måtte forventes, at have en mindre værdiforringelse for den værdimæssige betydning for ejendommen Engvej 94, hvis der var opført et tofamilieshus med vandret adskillelse, som anført på tegningerne 2-4 og 7-12.,

Idet der dog hertil skal henses til hvor på matriklen, et tofamiliehus med vandret adskillelse, ville blive placeret.

Sammenligningsejendomme:

Hjemtaget:

Japanvej 18, 2300 København S. – Villa på 171 m<sup>2</sup>

Kinavej 12, 2300 København S. – Villa på 117 m<sup>2</sup>

Per Døvers Vej 1, 2300 København S. – Villa på 131 m<sup>2</sup>

Siamvej 20, 2300 København S. – Villa på 108 m<sup>2</sup>

Tovelillevej 53, 2300 København S. – Villa på 123 m<sup>2</sup>

...”

### Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Søren Kroer, Jan Pelby, skønsmand Michael Rasmussen, tidligere Teknik- og Miljøborgmester i København Morten Kabell, fagkoordinator Jakob Munck Weidlich, ejendomsmægler Anders Riis og medlem af Økonomi- og Teknik- og Miljøudvalget Jakob Næsager.

Søren Kroer har forklaret, at han er advokat i advokatfirmaet Kroer/Fink Advokater. Han og Lisbeth Kroer købte ejendommen Engvej 94 med overtagelse i foråret 2015. Deres ældste datter var dengang 1 år, og de ønskede mere plads og en have efter, at de havde boet i lejlighed. Huset lå i et attraktivt område tæt på en god skole og metroen, og de faldt for, at der var en ugeneret baghave. De købte huset på et åbent hus, hvor der deltog otte par, hvoraf tre var interesserede. De følte, at der var rift om huset, der var udbudt til salg for 4,5 mio. kr. Inden det åbne hus havde de henvendt sig og sagt til sælgeren, at de var interesserede, og de fik et afslag i prisen på cirka 50.000 kr. Han kiggede ikke i tingbogen, da de købte huset. Han vidste, at der var en servitut for området, men gjorde sig ikke yderligere tanker herom. Huset på Engvej 94 var et ældre hus, som de har renoveret temmelig meget, herunder på badeværelse i kælderen, og de har indsat et snedkerkøkken. Han tror, at de har brugt omkring 1 mio. kr. på forbedringer, som de lavede med henblik på at blive i huset i mange år. De havde ingen planer om at sælge ejendommen igen inden for den nærmeste fremtid.

På Kaldæavej 4 var der et meget lille hus, som lå mest ud for naboens ejendom, mens der ud for Engvej 94 mest var træer og buske. Der var både store og små træer, som også gav skygge, men der var sol imellem dem. De var klar over, at der på et tidspunkt kunne blive bygget et nyt hus på Kaldæavej 4, men de havde ikke forestillet sig, at det ville blive et hus, der fuldstændigt lukkede dem inde. Huset på Kaldæavej 6 betød ikke noget for dem, da de købte Engvej 94, fordi der er en have imellem. Huset på Engvej 92 er et klassisk dobbelthus, der er mere end ti meter højt. Huset på Engvej 94 er cirka 8,3 meter højt.

Da Kaldæavej blev solgt til Lisbet Pelby var de interesserede i, hvad der skulle ske på grunden. Han havde en snak med Jan Pelby, der nævnte, at der ikke skulle bygges et stort hus, men et lavt dobbelthus. De kunne se, at der blev gravet ud til fuld kælder, hvilket de ikke havde forestillet sig, at der ikke var tilladelse til. Jan og Lisbet Pelby spurgte senere, om de måtte fjerne hækken og bygge et raftehegn, hvilket han sagde ja til. Det var først, da de fik høringsbrevet fra kommunen, og da man var kommet langt med byggeriet på Kaldæavej 4, at de blev klar over omfanget af byggeriet, hvilket de var overraskede over.

Dobelthuset er meget stort og har ind mod Engvej 94 mange vinduer, og vinduerne i stueplan er placeret over raftehegnet. De oplevede derfor, at de fra både stueplan og 1. sal i deres hus konstant kiggede lige ind i øjnene på naboerne, der kom meget tæt på – også i haven, og de begyndte derfor at trække gardiner for. I forhold til skyggepåvirkning på Engvej 94 ligger dobbelthuset værst muligt, og der var fuld skygge i deres baghave allerede kl. 16, medmindre det var højsommer. Der kom mos i haven, og værdien af haven blev noget helt andet. De var kede af og frustrerede over indbliksgenerne og skyggepåvirkningen, og de besluttede derfor at sælge deres hus og de er nu flyttet til et hus 4-500 meter fra Engvej 94. De følte, at de havde mistet noget, som de havde haft, idet de var lukket helt inde på deres forholdsvis lille grund af dobbelthuset, der er 31 meter langt og skiller sig markant ud i forhold til andre huse i området.

De spurgte i december 2017 ejendomsmægler Mogens Steffensen fra Home om, hvad de kunne få for huset på Engvej 94, og hvor meget prisen var påvirket af dobbelthuset. De fandt herefter en mægler, som ville sætte huset til salg til en højere pris. De har haft ekstremt mange mennesker ude at se på huset og har måske haft 100 fremvisninger, men folk vendte om, når de så dobbelthuset. Det var i stor kontrast til situationen, da de selv købte huset. De var bange for, at de slet ikke kunne sælge huset. Salgsprocessen og den pris, de fik for huset, vidner om, at huset på grund af dobbelthuset ikke længere er attraktivt. Omkringliggende huse blev solgt til nedrivning for 7-7,5 mio. kr., og prisen for deres hus lå cirka 1 mio. kr. lavere. Det har kostet dem mange penge, at dobbelthuset blev bygget. De har selv skullet betale mere for at købe et andet hus i området, som er et gammelt hus fra 1936, der skal gøres meget ved. De skulle være flyttet til Kastrup for at være nogenlunde status quo.

De opgjorde først deres tab til 1,25 mio. kr. på baggrund af vurderingen fra Home, men de har senere nedjusteret påstanden til 1 mio. kr. De solgte huset i november 2019 for 6,2 mio. kr. De valgte at sætte huset til salg hos en mægler, der ville have huset til salg til en højere pris end Home, men alle mæglere mente, at de havde et stort tab på grund af dobbelthuset. De havde huset til salg i 13 måneder. De udbød huset til salg til 6,5 mio. kr. efter, at dobbelthuset var opført. Det københavnske boligmarked er vanvittigt, og derfor var det også svært for dem at finde et andet hus i området, som de havde råd til. Deres hus på

Engvej 94, som de havde brugt 1 mio. kr. på at renovere, havde en betydelig lavere værdi, end huse i området, der blev solgt til nedrivning. Det nye hus, de har købt, og som de måske skal bruge 1 mio. kr. på at renovere, er betydeligt dyrere, end det de solgte.

Han havde aldrig forestillet sig, at han selv skulle have en naboretlig tvist, men da en mægler oplyste, at værditabet var 1-1,25 mio. kr., blev det for meget for dem. De valgte inden sagens anlæg at indhente et responsum fra professor, dr.jur. Peter Pagh, blandt andet fordi han havde været involveret i problematikken med dobbelthuse.

Han har været forundret over processen i Københavns Kommune og over, at en hovedregel blev lavet til en undtagelse, som man ikke længere kunne afvige fra. Da de første gang blev hørt i sagen i februar 2017 var grundhuset på Kaldævej 4 lavet med fuld kælder og stueetage, og han mener, at det er svært at lave en høring, når huset allerede er placeret. Da de senere igen blev hørt, så de, at der reelt var tale om et identisk hus, selvom 3 m<sup>2</sup> var lavet om til overdækket terrasse.

Han tog kontakt til medlem af Teknik- og Miljøudvalget Jakob Næsager, fordi han var frustreret og målløs over, at man var vendt på en tallerken, og han ønskede en forklaring. De forsøgte at få fremlagt de fortrolige bilag fra Teknik- og Miljøudvalget, fordi de gerne ville vide, hvorfor man ændrede en beslutning, der var truffet med 9-0. Han ville gerne se Hortens argumenter, og han forstod ikke, at man som medlem af Teknik- og Miljøudvalget skulle kunne blive personlig erstatningsansvarlig.

Uanset at de mulige alternativer til dobbelthuset, som fremgår af visualiseringerne i bilag IIM er 90 cm højere, ville de have betydet, at de på Engvej 94 ville have haft sol noget af eftermiddagen og aftenen, idet de kun er cirka 15 meter lange. Det nye hus kunne også have været placeret op mod Kaldævej eller der, hvor huset var i forvejen. Efter dobbelthuset var bygget, havde de kun en smule aftensol på den anden side af huset, mens der var skygge i baghaven. Han ville ønske, at kommunen havde set på projektet, men kommunen var aldrig ude på besigtigelse.

Jan Pelby har forklaret, at han er malermester og står for lidt byggeri. Sammen med Lisbet Pelby fandt han i 2016 grunden på Kaldævej 4, som de købte med henblik på at bygge et dobbelthus. De havde selv kun brug for en lille have og en lille "lejlighed på jorden", og med dobbelthuset kunne de selv bestemme, hvem der skulle ved siden af dem. Det er klart, at der var noget økonomi i det, fordi det er billigere at bygge et dobbelthus end et hus ad gangen. De købte grunden for 5,1 mio. kr. med overtagelse 1. juni 2016. Han var opmærksom på servitutten fra 1920, hvorefter der som udgangspunkt ikke kan bygges dobbelt-



hus. I annoncen vedrørende Kaldæavej 4 havde mægleren oplyst, at der var mulighed for at bygge dobbelthus på ejendommen. Han vidste, at man havde været vant til at afvige fra servitutten, men han var klar over, at det krævede en sagsbehandling fra kommunen for at få lov at fravige servitutten.

Han blev ikke vejledt om, hvad der skulle til for, at servitutten kunne fraviges, og han fulgte fra starten det, som han mente var det rigtige. 14 dage efter overtagelsen sendte han og Lisbet en ansøgning til kommunen om at få lov til at bygge et dobbelthus, som de i forvejen havde talt med deres kommende naboer om. En sagsbehandler i Københavns Kommune mente dog at projektet, som var anderledes, end det hus de endte med at bygge, ikke opfyldte betingelserne for et dobbelthus, og de fik afslag på ansøgningen. Det var en meget personlig vurdering, som han mente, var forkert, men han valgte dog ikke at gøre mere ved det. De indsendte en ny ansøgning i oktober 2016 om et byggeri med et bebygget areal på 225 m<sup>2</sup>, og som mere lignede det hus, som de nu har bygget. De fik dog afslag, fordi de ikke måtte regne vejarealet på cirka 75 m<sup>2</sup> med i beregningen af bebyggelsesprocenten. Han indsendte derfor den 21. december 2016 en tredje ansøgning om et byggeri med et bebygget areal på 216 m<sup>2</sup>, og det er korrekt, at dette byggeri ligner det, de endte med at bygge. I månederne mellem anden og tredje ansøgning havde han flere samtaler med Jakob Munck fra kommunen og fik rettet ansøgningen til. Processen gik herefter i stå, og i april 2017 fik han et påbud om at standse arbejdet, fordi byggeriet var nået op over jordhøjde. Inden han havde fået byggetilladelsen, var han i sensommeren 2016 gået i gang med at rive ned og fjerne forurenede jord på grunden, hvilket kommunen var glad for. Det var i januar 2017, at de første gang hørte, at de skulle standse arbejdet, og i april 2017 kom det skriftligt. Da de fik påbuddet, pakkede de byggeriet, hvor murene var oppe i stueetage, og hvor der var lagt dæk på stueetagen, ind i presenninger.

I juni 2017 havde han et møde med kommunen ved Jakob Munck og hans chef, hvor de mundtligt orienterede ham om, at kommunen havde lavet en regnefejl, der betød, at han skulle rette projektets bebyggede areal fra 216 m<sup>2</sup> til 213 m<sup>2</sup>. De ville ikke oplyse det på skrift, og han forstod, at man var nået frem til det efter den politiske behandling. Han har kun haft ét møde med Jakob Munck og hans chef fra kommunen. Som han sagde på mødet, kunne han høre ordet "dispensation" larme gennem lokalet, og han skrev, som han gjorde i sin mail af 28. juni 2017, fordi han fandt det pjattet. Han fik ikke et forhåndstilsagn fra kommunen, men det var tilrettevisning i forhold til de 3 m<sup>2</sup>.

Den 28. juni 2017 indsendte han på opfordring fra kommunen en fjerde revideret ansøgning, hvor de skar et stykke mur ud, så de 3 m<sup>2</sup> blev overdækket terrasse i stedet for være en del af et soveværelse. De skulle herefter afvente den politiske behandling af 12 dobbelthussager, der foregik sent på året i 2017. De fik byggetilladelsen den 24. november 2017.

Den 31. januar 2020 fik de en henstilling fra kommunen om lovliggørelse af retting. På grund af retssagen var der bevågenhed om byggeriet, og kommunen sendte en tilsynsførende ud for at se, om byggetilladelsen var overholdt. Man konstaterede at alt var i orden, men på grund af retssagen, ville kommunen gerne have en opdateret tegning. Der var under byggeriet sket småændringer, idet han havde flyttet en hoveddør fra en gavl til langsiden, og der var ilagt Velux-vinduer i taget, hvilket kommunen havde oplyst ham om, at der ikke skulle søges om byggetilladelse til. Han havde desuden ikke vist på en tegning, at der var en nedkørsel til parkeringskælder, men det har han efterfølgende gjort. I Kaldæavej 4A var der på den oprindelige tegning vist et uudnyttet tagrum, som blev ændret til et disponibelt rum/pulterrum. Det var nok 14 dage efter modtagelsen af brevet, at han sendte nye tegninger ind. Han har mundtligt fået oplyst af Jakob Munck, at kommunen ikke har prioriteret det, da det ikke har indvirkning på retssagen. Byggeriet blev færdigmeldt i juni 2019.

I forhold til økonomien i projektet ser det lige nu ud til, at de nærmest går i nul. Han og Lisbet Pelby bor selv i det bageste hus, nr. 4B, hvor det er meningen, at de skal blive boende. De har endnu ikke kunnet sælge det forreste hus, nr. 4A. Der har været to mulige købere, som dog på grund af retssagen ikke vil skrive under. Nr. 4A er nu til salg for 6.995.000 kr. efter, at de to gange har nedjusteret prisen fra 7,5 mio. kr. Byggeomkostningerne ser ud til at have været lige omkring 7 mio. kr. samt ikke opgjorte renter, og prisen på 5,1 mio. kr. for grunden kommer oveni.

Det er korrekt, at han talte med Søren Kroer om planerne for byggeriet, herunder at der ikke var planer om at bygge et stort og højt hus. Det første projekt havde et fladt tag ud for Søren Kroers hus. Det er også korrekt, at de havde bygget længe inden 24. november 2017, hvor de fik byggetilladelsen. De var gået i gang, fordi de flere gange havde talt med kommunen, der sagde, at det så rigtigt ud, og fordi der skulle køres forurenede jord væk fra grunden. De har på hele grunden gravet 70 cm jord af på grund af forurening, og de har kørt 2000 m<sup>3</sup> jord væk, inden de gravede hul til kælder. Kommunen oplyste mundtligt, at de var glade for at de fjernede det gamle hus, der var en rotterede. Han var helt overbevist om, at han ville få en byggetilladelse.

Det er korrekt, at der er loft til kip i det hus, som han bor i. Der er 7,6 meter til loftet, og der er kun glas foroven, så der er ikke ret meget tag. Det er bygget på den måde på grund af design og lys.

Skønsmand Michael Rasmussen har forklaret, vedrørende spørgsmål 1, at det er korrekt, at han mener, at dobbelthuset på Kaldæavej i perioden fra 1. februar til 1. oktober vil have skyggepåvirkning på Engvej 94. I forbindelse med besvarel-

sen har han brugt et program, hvor man digitalt kan få solen til at køre rundt, så man kan se solens gang hele dagen og skyggepåvirkningen.

I besvarelsen af på spørgsmål 4, er han efter en konkret vurdering som ejendomsmægler nået frem til, at der er en værdiforringelse på 500.000 kr. Der er tale om en forventet prisreduktion på baggrund af skyggepåvirkningen fra dobbelthuset. Værdiforringelsen er ikke regnet ud pr. m<sup>2</sup>. Der er tale om et skøn over den forventede pris, og der er altid en margin, som vel er på +/- 10 procent. Hvis der hos naboen ligger et større hus, som skygger, vil det betyde en forringelse af værdien af det pågældende hus. Et nyt hus er ikke så godt i et kvarter, for hvis noget ser nyere ud, end det der er der i forvejen, kan man se det som et problem. Hvis man bliver boende, kan det være svært at vænne sig til at kigge på noget andet, end det man har været vant til, hvis det nye er mere dominerende. Rent økonomisk er skyggepåvirkningen et større problem end indbliksgener, idet der er tale om skygge for solen, og at man i stedet for at kigge ud på et grønt træ kigger ud på et sort tag. Det er også det, man kigger op på, der giver en skyggepåvirkning, herunder også når solen ikke er fremme, og det er særligt længden af en bygning, der har betydning for skyggepåvirkningen. Skyggepåvirkning er således både skygge for solen og skygge for himlen eller skygge for en fri udsigt. Han har konkret svaret ud fra det, der spurgte om, og det er solen. En del af året vil solen stå højt på himlen, og der vil dobbelthuset ikke give skygge for solen. Købere vil dog se på skyggepåvirkningen hele året. Han har set på tegning nr. 7 og 8 af huse, der er lige så lange som det aktuelle dobbelthus og 90 cm højere, og han har tænkt logisk i forhold til, hvor et enfamiliehus ville blive placeret. Hvis det blev bygget lige op ad grunden og var lige så langt som det aktuelle dobbelthus, ville det have samme skyggepåvirkning. Han mener, at skyggepåvirkningen ville være uændret, selv hvis der blev bygget et hus, der var 90 cm højere, fordi det ikke kun er solen, der har betydning.

Vedrørende svaret på spørgsmål SS 1 har han forklaret, at et hus, der fylder hele grunden, har skyggepåvirkning i længere tid end et hus, der kun ligger i en ene eller anden ende af grunden. Skyggepåvirkningen er afhængig af, hvor på grunden huset placeres. Han har ikke taget hensyn til, hvor huset placeres, og uanset, hvor det placeres, vil man se på et mindre hus. På tegningerne har man trukket huset helt op til grunden, men han har tænkt fornuftigt, og hvis man byggede et andet hus, ville det nok ikke se ud som på tegningerne. Han har dog svaret ud fra tegningerne, hvor husene fylder hele matriklen. Det er lidt svært at se på tegningerne præcist, hvor på grunden huset er placeret, men han har lagt til grund, at de ligger lige foran huset på Engvej 94.

Han har besvaret spørgsmål SS IB ud fra eksemplerne, men han har samtidig tænkt på, hvordan man ville bygge et hus, og at det nok ikke ville fylde hele

matriklen. Han har svaret på det, han er blevet spurgt om, men jo mindre et hus er i længden, jo mindre skyggepåvirkning vil det give.

I svaret på spørgsmål 5 har han svaret "på nuværende tidspunkt", fordi et villaområde kan ændre karakter, hvorfor der kan være en anden vurderingsmæssig betragtning på et andet tidspunkt. Men her kan man ikke gøre noget.

Vedrørende svaret på spørgsmål 3, har han forklaret, at dobbelthuset adskiller sig, fordi det er et nyt og moderne hus, og han har lagt vægt på, at det er sort.

Den byggeret, der er knyttet til en ejendom, har betydning for værdien af ejendommen, hvis der købes til nedrivning. Man ved, at der kan ske noget på nabogrundene, og hvis man har konkret viden om, at der skal bygges nyt på en naboejendom, skal man fortælle det til eventuelle købere, men en mægler skal ikke oplyse om hypotetiske forhold. Et hus er mere attraktivt, hvis nabohuset alene er et etplanshus, som ikke skygger. Folk kan ikke lide forandringer.

Morten Kabell har forklaret, at han er administrerende direktør og generalsekretær i Det Europæiske Cyklistforbund. Han er tidligere medlem af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune, hvor han har været næstformand for Teknik- og Miljøudvalget. Ved valget i 2013 blev han valgt som borgmester for Teknik- og Miljøforvaltningen og var dermed også formand for Teknik- og Miljøudvalget.

Han husker sagskomplekset om dobbelthuse, som tog en del tid i både udvalget og generelt. Der var i Borgerrepræsentationen på tværs af partier en "villafraktion", for hvem spørgsmålet spillede en vis rolle. Der var noget, som blev kaldt "Valbyfraktionen", som havde stærke holdninger til spørgsmålet om, hvorvidt villakvarterer skulle udvikle sig til at blive mere brokvartersagtige eller beholde deres nuværende præg.

Det havde betydning for den politiske bevågenhed vedrørende spørgsmålet, at 2017 var et valgår, men der er dog en professionalisme blandt politikere, som betyder, at man tager nødvendige beslutninger uanset, om det er valgår.

Det er meget usædvanligt, at Teknik- og Miljøudvalget behandler enkeltsager. I Københavns Kommune er der for at sikre en effektiv sagsbehandling et højt delegationsniveau sammenlignet med andre kommuner, og det betyder, at Teknik- og Miljøudvalget normalt diskuterer rammer og retningslinjer for forvaltningen.

Enkeltsagen vedrørende Knuthenborgvej 11 kom på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. marts 2017, fordi de skulle godkende fravigelse af villaservituten, og fordi der blandt politikerne var et ønske om at tage disse sager op med hen-

blik på at ændre praksis. Han husker ikke hvem, der ønskede sagerne taget op, men han mener ikke, at det var ham selv. Han husker drøftelsen. De havde allerede haft sagen oppe den 7. marts 2017, hvor sagen blev udsat, fordi udvalgsmedlemmerne ønskede at vide mere om de faktiske forhold på grunden, inden der eventuelt blev ændret praksis. Protokolbemærkningen er udtryk for at udvalget ønskede vejledning om, hvordan de kunne formulere en afvisningsprotokolbemærkning. De ønskede at behandle sager om dispensation fra villaservituten, fordi der var åbnet for en ladeport i forhold til at omdanne villagrunde til grunde med flerfamiliehuse, hvilket der ikke var et politisk ønske om. Dette skulle forelægges Borgerrepræsentationen, der havde kompetencen til at ændre praksis.

På mødet den 19. juni 2017 drøftedes den generelle sag om praksisændring og den konkrete sag om Kaldævej 4. Teknik- og Miljøudvalget besluttede som pkt. 9 at køre videre efter gældende praksis, indtil Borgerrepræsentationen havde taget stilling til spørgsmålet om ændring af praksis. Udvalget traf denne beslutning ud fra en generel opfattelse af, at der skal være transparens, og at det er rimeligt, at borgerne kender det grundlag, der træffes beslutning på. Vedrørende den konkrete sag om Kaldævej 4, pkt. 10, stemte alle udvalgsmedlemmer imod at fravige villaservituten. Han stemte selv imod på grund af forholdene på grunden, herunder adgangsforholdene i forhold til friareal, og fordi byggeriet generelt var for stort og højt i forhold til, hvad der var rimeligt i området. Han husker, at de blev vejledt af forvaltningen om, hvorvidt byggeriet var i overensstemmelse med hidtidig praksis. Han havde som borgmester mandagsmøder med forvaltningen forud for udvalgs møder. Borgmesteren, der er den eneste fuldtidspolitiker, sikrer, at en given sag er oplyst tilstrækkeligt til, at der på udvalgs mødet kan træffes beslutning. I dette tilfælde handlede det også om bebyggelsesprocenten på grunden, og vejledningen var, at der kunne afvises i dette tilfælde, fordi der blev bygget for meget i forhold til praksis. Det var derfor hans vurdering, at det ville ligge inden for de hidtidige regler at afvise. De lavede en meget summarisk protokolbemærkning, der skulle forsikre om, at de havde set på de konkrete forhold, og at det ikke bare handlede om smag og behag.

Op til Teknik- og Miljøudvalget møde den 18. september 2017 var han interesseret i at vide, hvorfor de igen skulle behandle sagen om Kaldævej 4, og han havde en dialog med forvaltningen om, at projektet krævede en reduktion på 3 m<sup>2</sup>. Forud for mødet lavede forvaltningen de fortrolige bilag, bilag 13 og 14, da det var afgørende for ham at vide hvilket grundlag, de traf beslutning på, og hvad deres råderum var, når der ikke var noget politisk ønske om at gå i retning af dobbelthuse. Politikere ønsker at træffe lovlige beslutninger. Han bad forvaltningen undersøge de erstatningsmæssige konsekvenser af at træffe afgørelse imod forvaltningens indstilling. Alle kommunalpolitikere har kendskab til den såkaldte Vejlesag, hvor byrådsmedlemmer endte med at blive personligt

erstatningsansvarlige. Det vigtigste er at træffe lovlige beslutninger, men det har også en betydning at kende konsekvenserne af at træffe beslutninger. Han var i forlængelse af mødet med til at bede om en ekstern juridisk vurdering, da vurderingen fra forvaltningen ikke var fyldestgørende.

Protokolbemærkningen fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. oktober 2017, hvor forvaltningens indstilling vedrørende 12 dobbelthuse enstemmigt blev godkendt, er udtryk for, at medlemmerne gjorde noget, de ikke brød sig om, hvilket de gerne ville have offentlighed om. De var nødt til at træffe beslutningen, fordi det var deres råderum. Det er ikke usædvanligt, at man på Teknik- og Miljøudvalgets område må træffe beslutninger, som man ikke bryder sig om. Der var ikke tale om, at forvaltningen udøvede et usagligt pres på Teknik- og Miljøudvalget, hvilket slet ikke kan ske. De blev klart vejledt om, at der ikke var råderum til ikke at tiltræde indstillingen, og det tog de til efterretning.

Da Teknik- og Miljøudvalget fik forelagt sagen vedrørende Kaldæavej 4, foretog de både en helheds- og en detailvurdering. Man ser både på bygningens fremtoning og hensynet til nabogener, idet der politisk er en accept af, at der i en storby altid vil være nabogener i et vist omfang. Det var hans opfattelse, at byggeriet på Kaldæavej ikke var fantastisk at få bygget. Protokolbemærkningen fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. oktober 2017, hvoraf fremgår, at de 12 punkter blev behandlet enkeltvis, er udtryk for, at han bad udvalgsmedlemmerne tage stilling til punkterne enkeltvis og således tage stilling til hvert enkelt hus for sig. Det er korrekt, at man brugte en anden begrundelse og ikke var inde at godkende de forhold, man tidligere havde afvist projektet på grundlag af, herunder at huset var for stort og højt. Dette skyldes myndighedsbehandlingen i forvaltningen, hvor der blev foretaget en byggeteknisk og en planfaglig vurdering af husene, som førte til indstillingen om at godkende de 12 dobbelthuse efter hidtidig praksis.

Han husker ikke resposummet fra professor Peter Pagh nævnt i referatet fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 18. december 2017, hvor et medlem foreslog fornyet behandling af sagen om de 12 dobbelthuse på baggrund af resposummet, men han går ud fra, at det blev fremsendt til ham.

Teknik- og Miljøudvalget taler i protokolbemærkningerne om "dispensationer", fordi det over for udvalget blev formuleret som om tilladelser til dobbelthuse var dispensationer i forhold til villaservitutten og kommuneplan.

Jakob Munck Weidlich har forklaret, at han er byggesagsbehandler og fagkoordinator i Området for Bygninger i Københavns Kommune. Som fagkoordinator fordeler han sager, overtager udfordrende sager og kvalitetssikrer. Han har været byggesagsbehandler i kommunen i 14 år, og han har været fagkoordinator de sidste 3-4 år.

Han har selv været sagsbehandler på sagen om dobbelthuset på Kaldæavej 4 og har været med fra begyndelsen, hvor der blev givet flere afslag, fordi projekterne ikke overholdt retningslinjerne for dobbelthuse i henhold til bemyndigelsen fra 1986 fra Borgerrepræsentationen. Det første afslag skyldtes udformningen af huset og ikke en medarbejders personlige modvilje mod det. Retningslinjerne sagde, at man måtte bygge i 1-1½ etage, og så vidt han husker, var huset i den første ansøgning visse steder i to etager og med en stor tagterrasse på hele bygningens tag. Afslagene var i overensstemmelse med deres praksis. Han var ikke involveret i et tilsynsbesøg på ejendommen i december 2016, men han ved fra notater på sagen, at deres tilsyn tog ud efter, at deres miljøafdeling havde gjort dem opmærksom på, at der foregik en nedrivning på grunden. Det var ikke ham, der bad ejeren standse arbejdet i januar 2017.

Forud for ansøgningen fra december 2016 havde han været i dialog med bygherren og havde vejledt om, hvad de kunne acceptere. Ansøgningen blev sendt i partshøring hos naboerne. Det skal de gøre, hvis en nabo vurderes at have en individuel interesse i sagen, hvilket de gjorde, fordi huset var væsentligt anderledes end det hus, der tidligere var på grunden.

Det havde ikke betydning for deres vurdering af ansøgningen og de regler, som de skulle forholde sig til, at byggearbejdet var påbegyndt, men de prøvede på hurtigt at få set på sagen på grund af standsningen. Hvis der ikke var blevet meddelt tilladelse, skulle det påbegyndte byggeri enten fjernes eller ændres. Han ved ikke, hvorfor kommunen ikke standsede det påbegyndte arbejde tidligere, og han har selv undret sig over det.

Teknik- og Miljøudvalget traf en beslutning om, at fravigelsen af servitutten, der var grundlaget for en byggetilladelse, skulle behandles politisk. Der var intet i ansøgningen, der efter forvaltningens opfattelse kunne begrunde et nyt afslag på ansøgningen, heller ikke i høringssvarene, som de læste og lagde til grund. De forholdt sig til bekymringerne anført i høringssvarene vedrørende blandt andet skyggepåvirkning og indbliksgener. Et byggeri må gerne medføre skygge, og at der kan kigges ind til naboer, men spørgsmålet er hvor meget, og hvad man kan forvente i et villaområde i København. De lægger ikke vægt på eventuel værdiforringelse af naboers ejendomme, for det må de, så vidt han ved, ikke. Han har været med til at lave helhedsvurderingen. I denne sag gælder den privatretlige servituts krav og bygningsreglementets krav samtidig. Hvis der havde været en byplan eller en lokalplan, så havde de "overrulet" bygningsreglementet. I helhedsvurderingen ser de på, om byggeriet er sædvanligt eller det tilstræbte for området, og om det medfører væsentlige indblik- og skyggegener. Der ses desuden på parkerings- og adgangsforhold, friarealer, og grundens udformning. I helhedsvurderingen har de set på, hvad der lå på naboejendommene, og de skal prøve at finde den overordnede byggestil og -ud-

formning i området. I det specifikke område omkring Kaldæavej 4 er der mange forskellige byggetyper, og det lagde de til grund, og de kunne ikke sige, at dobbelthuset ikke passede ind i området. De kan ikke i helhedsvurderingen lægge vægt på det æstetiske ved byggeriet, herunder om byggeriet adskiller sig på grund af, at taget er sort, og at byggeriet er nyt. Skyggegener indgik i helhedsvurderingen, og spørgsmålet er, hvad man kan forvente. Det er derfor, at de har udarbejdet visualiseringer [bilag IIM] af, hvad man alternativt kunne have bygget på grunden i henhold til byggeretten. De har derfor vurderet, at skyggeforholdene er sædvanlige for området. De har ikke praksis for at tage ud og besigtige i forbindelse med byggeansøgninger.

I byggeretten ligger der en vurdering fra lovgiver om, hvilke forventninger man kan have til skygge- og indblikforhold. Det er ikke usædvanligt at nye boliger i det konkrete område udnytter byggeretten, og de fleste ansøgere vil i dag gerne bygge så meget som muligt.

Sagen blev indstillet til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2017, og han var med til at lave dele af sagsfremstillingen med en byggefaglig vurdering, herunder vurderingen af, at en tilladelse til det ansøgte dobbelthus var i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af servitutten. Man lagde vægt på, at det var et hus i 1-1½ etage, der overholdt det bebyggede areal, og at grunden var tilpas stor. Han deltog ikke selv i mødet den 19. juni 2017, og han ved ikke, hvad der nærmere ligger i protokolbemærkningen fra mødet, og han fik ikke oplyst, hvorfor udvalget ikke fulgte indstillingen.

Efter mødet den 19. juni 2017 i Teknik- og Miljøudvalget havde han sammen med sin enhedschef den 23. juni 2017 et møde med Jan Pelby om afslaget, og de kunne konstatere, at ansøgningen ikke overholdt de fravigelser, som de normalt kunne give. De vejledte og informerede derfor om udfordringerne og mulige løsninger. Enhedschefen var med for at signalere, at de tog sagen alvorligt, idet det var en højloftet sag, hvor Jan Pelby var i vildrede. Enhedschefen sagsbehandlede ikke. Der blev ikke lavet et referat fra mødet med Jan Pelby. De laver normalt referater, hvis de træffer en afgørelse, hvilket de ikke gør til møder, men de har ikke notatpligt, når de vejleder folk. Han har, så vidt han husker, ikke holdt andre møder med Jan Pelby. De havde ikke lovet Jan Pelby, at byggetilladelsen nok skulle gå igennem, men de havde vejledt Jan Pelby om forskellige scenarier og om de 3 m<sup>2</sup>, og i sidste ende skulle sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget. Hvis forvaltningen forud for Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2017 havde været opmærksom på problemet med de 3 m<sup>2</sup> i forhold til det bebyggede areal, så havde forvaltningen ikke indstillet til godkendelse af fravigelse af servitutten.

Den mail han efter mødet med Jan Pelby modtog fra Jan Pelby, sendte han til journalen og informerede om den nye sag og om, at den skulle op til ham, fordi



han kendte sagen, og de gør altid opmærksom på, hvis en sag har med lovliggørelse at gøre, idet det skal fremgå i deres system. Der var her tale om en lovliggørelse, fordi Jan Pelby allerede var begyndt at bygge.

Det er helt normalt, at folk får flere afslag, men der er ikke mange sager, der kommer for Teknik- og Miljøudvalget.

Anders Riis har forklaret, at han er ejendomsmægler og stod for salget af Engvej 94 for Lisbeth og Søren Kroer. Han har været ejendomsmægler i cirka ni år og har beskæftiget sig meget med området ved Skolen ved Sundet. Han indgik aftale med Lisbeth og Søren Kroer den 12. oktober 2018. Ejendommen blev solgt 13 måneder og 15 dage senere, og den blev overdraget den 1. marts 2020. Ejendommen blev først udbudt til 6,5 mio. kr. Han satte prisen, som han baserede på andre huse i området, de havde solgt, og på at huset lå ud til Engvej, der er en lidt større vej på Amager, samt at der var opført en meget høj bebyggelse i baghaven, som påvirkede prisen i nedadgående retning. Han havde ikke regnet med, at det ville tage et år at sælge ejendommen. Huset ligger i det nok mest attraktive område på Amager eller hele København, og Engvej 94 ligger som en 9'er på en skala fra 1-10, og det havde været en 10'er, hvis det havde ligget et par huse væk fra vejen. De har solgt huse i området lige inden og efter, at Engvej 94 kom til salg. Lige inden solgte de et hus på Formosavej 28, der lå meget på den samme måde og ud til en vej, for 7,1 mio. kr. til nedrivning. Den normale salgstid i området er to måneder.

Det var ikke let at sælge ejendommen i forhold til den pris, der var sat. Den høje bebyggelse i baghaven skærmede alt lys, men det kom bag på ham, at det var så svært at sælge ejendommen, især fordi der var stor interesse for huset. De havde åbent hus og næsten 150 fremvisninger. Folk var dog kede af, at man ikke havde lys i baghaven, og han tror, at ni ud ti valgte huset fra på grund af huset i baghaven.

Det nuværende marked er meget lig markedet på det tidspunkt, hvor huset på Engvej 94 blev solgt. Det er normalt forholdsvis nemt at sælge huse i området, og de sidste tre huse, de har solgt, blev solgt på henholdsvis fem dage, syv dage og på første fremvisning. De har lige solgt en ejendom på Strandlodsvej, der er en forlængelse af Engvej. Dette hus, som har stort set samme beliggenhed som Engvej 94, men var lidt mindre og med et lidt større grund, blev solgt til 8,325 mio. kr. på fem dage.

Prisen på Engvej 94 blev justeret ned, og de endte med at sælge til 6,2 mio. kr. Det er altid svært at sætte en pris på en ejendom, der er lidt speciel. Han vidste, at baghaven ville blive et problem, men det viste sig at være et større problem end forventet, og de satte derfor prisen lidt ned, selvom interessen for huset var ret stabil – også da det kostede 6,5 mio. kr. Efter et forsigtigt skøn vil han tro, at

de kunne have fået 7,5 mio. kr. for Engvej 94, hvis der ikke havde været byggeri i baghaven.

Han ville gerne hjælpe Lisbeth og Søren Kroer videre, og da mange børnefamilier søger hus i området, vidste han af erfaring, at det kunne være en fordel med tre værelser på 1. sal, hvilket Lisbeth og Søren Kroer fik lavet. De konkrete købere af Engvej 94 havde dog ikke børn og var ligeglade med, om der to eller tre værelser på 1. sal. Køberne, der købte i november 2019, syntes at prisen var fair, idet de fik huset 1-1,5 mio. kr. billigere på grund af dobbelthuset. Købere vægter forhold som sol i baghaven forskelligt, og det er et spørgsmål om pris.

Placeringen af dobbelthuset ved siden af Engvej 94 var atypisk, selvom der blev bygget flere dobbelthuse på Amager, og det var en betydelig faktor i salget af ejendommen. Det er korrekt, at han mener, at dobbelthuset er enhver villaejers mareridt, og at det nærmest svarer til en kinesisk mur, fordi det er meget dårligt placeret.

Hans kollega har haft Kaldæavej 4 til salg, men han har ikke selv set huset. Det er ikke blevet solgt af dem eller den forrige mægler. Det er svært at sammenligne huse, men han mener, at Kladæavej kan være svær at sælge, og han har forstået på sin kollega, at der er nogle juridiske omstændigheder, der har gjort det svært at sælge. Han kender ikke nærmere til det. Andre dobbelthuse i området er blevet solgt for næsten 10 mio. kr.

Jacob Næsager har forklaret, at han har været medlem af Teknik- og Miljøudvalget siden 2010. Da han syntes, at der blev givet for mange dispensationer til dobbelthuse, bad han om at få spørgsmålet indbragt for Teknik- og Miljøudvalget til politisk beslutning. Han havde et godt samarbejde med socialdemokraterne vedrørende dobbelthusproblematikken, og de var meget optagede af, om de skulle regulere servitutterne i lokalplaner, eller om det stadig skulle være gamle deklarerationer. Processen vedrørende dobbelthusene var ikke sædvanlig, da det ikke er så tit, at de fratager forvaltningen en delegationskompetence.

Han husker ikke mødet i Teknik- og Miljøudvalgets den 19. juni 2017, men han var med til at stemme imod indstillingen. Der er to politiske årsager til, at han ikke ønsker dispensationer til dobbelthuse. Han ønsker ikke tæt bebyggelse i villakvarterer, der skal fremtræde grønne, hvilket er en fordel i forhold til nedsivning af regnvand. Derudover mener han, at det skal være muligt for københavnere at købe enfamiliehuse i København. Der har været en tendens til, at entreprenører har opkøbt enfamiliehuse og lavet dem om til tofamiliehuse, og dermed bliver det dyrt at købe enfamiliehuse i København. Det var også derfor, at han gik til Valbybladet med spørgsmålet, og det er klart, at han gerne ville have synspunktet kommunikeret ud til københavnere.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. oktober 2017 drøftede de hver enkelt ejendom, og der lå materiale og tegninger. Det store spørgsmål var, fra hvilket tidspunkt de kunne ændre praksis vedrørende dobbelthuse. De blev vejledt om, at de ikke kunne ændre praksis for de ansøgninger, der allerede var modtaget i forvaltningen. Det forsøgte han at udfordre, så der kunne ændres praksis fra det tidspunkt, hvor han bad om at få alle dobbelthussager forelagt for udvalget, idet man kunne vejlede ansøgere om, at man ikke kunne regne med, at den hidtidige praksis kunne fortsætte. De fik dog at vide, at de ikke kunne ændre praksis fra dette tidspunkt, og de havde herefter en diskussion om, hvorvidt de kunne ændre praksis fra det tidspunkt, hvor udvalget traf beslutning, men de fik at vide, at delegationen var givet af Borgerrepræsentationen, og at praksis først kunne ændres, når sagen var forelagt Borgerrepræsentationen i september eller oktober 2017. De fik at vide, at allerede modtagne ansøgninger skulle behandles efter hidtidig praksis, idet ansøgerne havde en berettiget forventning herom.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde 18. december 2017 stillede han forslag om at tage sagen om 12 dobbelthuse op til fornyet behandling i udvalget på baggrund af responsum fra professor Peter Pagh. Han havde fået responsummet tilsendt, muligvis fra grundejer.dk, og han ønskede at få forvaltningen til at forholde sig til responsummet.

Vedrørende mailkorrespondance med interessenter efter mødet den 23. oktober 2017 i Teknik- og Miljøudvalget forklarede han, at han mener, at udvalgsmedlemmerne juridisk havde fået lagt armen om på ryggen. Han står ved sin mail af 28. oktober 2017 til Søren Kroer. Det er vigtigt at overholde loven, og han anerkender juraen, men han ville gerne udfordre tidspunktet for ændring af praksis. Som kommunalpolitiker er man nødt til at stole på den vejledning man får, men han ville gerne vide, om nogen havde andre opfattelser eller andre faktuelle eller juridiske oplysninger, så vejledningen kunne udfordres.

Han anerkender, at der gælder et lighedsprincip, og at sager skal behandles ens. Sagen om dobbelthuse var oppe på tre udvalgs møder, fordi de udfordrede forvaltningen i forhold til tidspunktet for ændring af praksis.

### **Parternes synspunkter**

Lisbeth og Søren Kroer har i deres påstandsdokument anført blandt andet følgende til støtte for de nedlagte påstande:

"...

Over for sagsøgte 1 – Lisbet Pelby:

Det gøres gældende:

**at** sagsøgte er erstatningsansvarlig for sagsøgernes værdiforringelse som direkte følge af opførelsen af dobbelthuset på Kaldævej 4a og 4b,

**at** der er tale om et meget stort og usædvanligt hus for området beliggende i fuld længde af sagsøgernes tidligere grund, medførende massive skygge- og indbliksgener, ligesom udsigtsmulighederne er blevet fjernet,

**at** sagsøgerne ikke haft nogen reel mulighed for at etablere træer eller andet til at skærme for det store byggeri,

**at** sagsøgte må anses som ansvarlig for værditabet, der går ud over den "naboretlige tålegrænse",

**at** sagsøgte er blevet gjort bekendt med det mulige erstatningskrav i processen men har valgt ikke at indrette sig herefter, jf. sagsøgernes brev til sagsøgte i december 2017,

**at** det er uden betydning for erstatningsansvaret, at kommunen har meddelt tilladelse til byggeriet, jf. eksempelvis Højesterets dom trykt som 2006.1290H, U2018.1441H og MAD 2010.968V.

I U.2018.1441H fandt Højesteret, at den naboretlige tålegrænse var overskredet som følge af genskin fra glaserede teglsten. Ejeren af huset med de glaserede teglsten ifaldt ansvar efter naboretlig tålegrænse og blev dømt til at fjerne genskæret. I nærværende sag er der modsat Højesterets sagen fra 2018 om det glaserede tegltag, der vedrørte genskin og blændingsgener, den modsatte situation, at det meget store hus fjerner udsigtsmuligheder og bevirker massiv skyggepåvirkning samt indbliksgener, hvorfor den naboretlige tålegrænse så meget desto mere må være overskredet i denne sag. Modsat sagen med det glaserede tegltag kunne naboen undgå genskin ved at trække gardinerne for, hvorimod sagsøgerne ikke har haft nogen mulighed for at gøre noget ved de gener, som det store dobbelthusbyggeri har medført.

**at** værdiforringelsen skal ses i lyset af, at sagsøgte ved at etablere et hus imod den privatretlige servitut, der er på området, opnår en meget stor værdi, jf. bilagene omkring priser på dobbelthuse i området, og at dette sker samtidig med, at naboejendommene falder drastisk i værdi, som direkte konsekvens af byggeriet.

Der henvises endvidere til retssagens bilag 24, responsum fra professor dr.Jur. Peter Pagh, som på side 24-25 sammenfattende vurderede at: "*indbliksgener og skyggegener i forhold til Kroers ejendom er så betydelige, at det sammen-*

*holdt med værditabet på Kroers ejendom og den ulovlige igangsættelse af byggeriet kan begrunde, at den naboretlige tålegrænse er overskredet”.*

Det gøres samlet gældende, at sagsøgte, uanset tilladelsen fra Københavns Kommune til opførelse, skal ifalde et erstatningsansvar på grund af den meget store værdiforringelse som konsekvens af dobbelthuset og betale erstatning til sagsøgerne,

**at** sagsøgerne efter salg af ejendommen Engvej 94 har haft et skønnet tab på kr. 1.000.000,00.

Over for sagsøgte 2 – Københavns Kommune:

De i processkrifterne hidtidige fremsatte anbringender fastholdes i deres helhed men kan opsummeres til følgende hovedanbringender:

Det gøres gældende:

**at** Københavns Kommune har handlet ansvarspådragende,

**at** sagsøgerne har et lidt et tab,

**at** der er årsagssammenhæng og adækvans mellem den ansvarspådragende handling og det indtrådte tab,

**at** Magistratens bemyndigelse og forlængelse af ”dispensation” fra byggeservitutter mht. dobbelthuset er ugyldig i forhold til byggesagsbehandlingen, idet denne ikke har hjemmel i loven og beror på en retsvildfarelse, da muligheden for at kræve privatretlige servitutter overholdt bortfaldt med ophævelsen af den københavnske byggelov og vedtagelse af byggeloven samt kommuneplanloven i 1975,

**at** det er en væsentlig retlig fejl i sagsbehandlingen i forhold til byggeloven, at der ikke ses at være taget hensyn til konkrete forhold, som byggeloven forudsætter,

**at** der dermed foreligger ”skøn under regel”,

**at** sagsøgte ikke har handlet i overensstemmelse med partshøringsreglerne, idet partshøring reelt set har været illusorisk,

**at** det er en væsentlig retlig fejl i oplysning af sagen, at byggeriet først blev standset ved påbud den 7. april 2017, idet kommunens byggesagsafdeling

var vidende om det ulovligt igangsatte byggeri i næsten 6 måneder, før kommunen meddelte standsningsforbud efter byggelovens § 16 C, stk. 4,

**at** det var en væsentlig fejl, at forvaltningen ikke oplyste Teknik- og Miljøudvalget om, at der var mulighed for at meddele forbud efter planlovens § 14 mod dobbelthuse på bestemte ejendomme,

**at** der foreligger en tilsidesættelse af officialprincippet, herunder pga. manglende besigtigelse af Kaldæavej 4 og naboejendommene inden den foretagne helhedsvurdering til brug for byggetilladelsen,

**at** sagsøgtens begrundelse for byggetilladelse ikke opfylder forvaltningslovens § 24 og indeholder uhjemlede vilkår, da der ikke i byggetilladelsen er oplyst den præcise lovhjemmel til at stille vilkår på grundlag af en privatretnlig servitut, når kommunen ikke har meddelt påbud efter planlovens § 43,

**at** den manglende begrundelse og de uhjemlede vilkår har haft betydning for helhedsvurderingen af sagen,

**at** der foreligger magtfordrejning, idet kommunens sagsbehandling og meddelte byggetilladelse af 25. november 2017 må anses for at have karakter af magtfordrejning, da sagsbehandlingen og byggetilladelsen ikke har været bestemt af byggelovens regler, men af forvaltningens forsøg på at skjule væsentlige fejl i sagsbehandlingen, der har været bestemmende for indholdet og begrundelsen for den meddelte byggetilladelse,

**at** der foreligger magtfordrejning, idet sagsøgte af frygt for at pådrage sig et erstatningsansvar over for bygherre, uberettiget har presset Teknik- og Miljøudvalget til at godkende samtlige ansøgninger om opførelse af dobbelthuse i den angivne periode,

**at** det må komme kommunen bevismæssigt til skade, at man ikke har fremlagt de hemmeligholdte dokumenter, som på mødet den 23. oktober 2017 overbeviste Teknik- og Miljøudvalg om, at kommunen var forpligtiget til at meddele byggetilladelse til dobbelthuset.

**at** sagsøgte ved dets løbende rådgivning over for bygherre har givet denne en berettiget forventning om byggetilladelse, der umuliggjorde en saglig behandling af sagen, jf. første afgørelse fra Teknik- og Miljøudvalget, der afviste byggeriet, bl.a. på Kaldæavej 4, ud fra en helhedsvurdering,

**at** den meddelte byggetilladelse af 25. november 2017 er ugyldig, idet der samlet set er begået en lang række væsentlige sagsbehandlingsfejl,

at sagsøgte hermed samlet set har pådraget sig et erstatningsansvar over for sagsøgerne,

at sagsøgerne efter salg af ejendommen Engvej 94 har haft et skønnet tab på kr. 1.000.000,00.

### **Det økonomiske tab**

I relation til tabet gøres det gældende, at der er lidt et betydeligt tab, der skønsmæssigt kan fastsættes til kr. 1.000.000.

Der henvises til den fremlagte erklæring fra ejendomsmægleren fra Home Sundbyvester, bilag 11, sammenholdt med de to skønserklæringer.

I relation til de af Københavns Kommunes fremlagte illustrationer gøres det gældende, at disse netop viser forskellen ved at opføre et "mere almindeligt hus", idet flere af huseksemplerne netop ville have efterladt en stor del af nabogrunden med mulighed for eftermiddagssol/udsyn hos sagsøgerne.

En række af illustrationerne viser således netop huse, der kun dækker cirka halvdelen af sagsøgernes have, i modsætning til det store dobbelthus, som fuldstændig lukker haven inde.

Som det endvidere fremgår af illustrationerne, ville der ved at bygge et to-familiehus oven på hinanden (som er sædvanligt for området) ikke have været nogen egentlig højdemæssig forskel ifht. det nuværende byggeri, idet man på den smalle grund nogenlunde rammer samme højde med det nuværende hus.

..."

Lisbet Pelby har i sit påstandsdokument anført følgende til støtte for de nedlagte påstande:

"...

#### **2.1 Anbringender over for Kroer**

##### **2.1.1 Byggeretten**

Til støtte for den over for Kroer nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at Pelby har opført en bygning i henhold til en byggetilladelse (bilag 10) fra Københavns Kommune, og at karakteren og omfanget af den opførte bygning ikke kan anses for at være upåregnelig.

Pelby har således opført en ejendom i overensstemmelse med vilkårene givet i byggetilladelsen, der ligeledes overholder alle regler og vilkår udstukket i bygningsreglement, kommuneplan, privatretlige servitutter, idet byggetilladelsen dog indeholder en fravigelse af den på ejendommen tinglyste servitut (bilag 1) til at opføre et dobbelthus med lodret skel i stedet for vandret skel.

Det gøres gældende, at den af Pelby opførte bygning på hendes ejendom ikke overskrider, hvad der må anses som forventeligt i et villakvarter som det foreliggende under hensyntagen til den almindelige udvikling af især et tætbebygget område.

Som det fremgår af bilag 1.c har Pelby erhvervet en matrikel med en byggeret på op til 40% af 718 m<sup>2</sup>, i alt 287,5 etagemeter.

Det gøres gældende, at der i Københavns kommune siden anden verdenskrig har været en fast praksis med at tillade opførelse af dobbelthuse og fravige villaservitutter, jf. bilag 4 og bilag 1.A.

På denne baggrund kan opførelsen af boligerne på Pelbys matrikel umuligt være ud over det forventelige, idet byggetilladelsen er udstedt i overensstemmelse med en langvarig fast praksis i Københavns kommune, og idet bygningens størrelse er inden for den byggeret, der påhviler ejendommen.

Der er således Pelbys ret at lade opføre en ejendom på de anførte vilkår. Fordi den tidligere ejer af ejendommen ikke udnyttede matriklens fulde byggeret, kan Kroer ikke efterfølgende kræve erstatning af Pelby, blot fordi hun udnytter matriklens fulde potentiale.

Såfremt retten mod forventning måtte komme frem til, at Kroer er berettiget til erstatning, fordi Pelby udnytter sin ejendoms fulde byggeret, åbner retten op for en syndflod af erstatningskrav fra alskens berørte naboer, der måtte være utilfredse med deres naboers i øvrigt lovlige byggeri.

Endelig gøres det gældende, at den almindelige udvikling i byområder – især så tæt på Københavns centrum – medfører, at udtjente boliger nedrives og erstattes med moderne tidssvarende boliger med en bedre udnyttelse af ejendommens byggemuligheder.

### 2.1.2 Villaservituten

Der gøres gældende, at villaservituten (bilag 1) ikke har nogen betydning for den opførte bygning, og at denne servitut for så vidt er uden betydning for Kroers påståede krav.



Dette fremgår også af det af Kroer bestilte notat (bilag 24, side 24), der bevismæssigt skal anses som en ensidigt indhentet erklæring med begrænset bevisværdi, eftersom det i henhold til villaservitutten er muligt at opføre en højere ejendom med øgede indbliksgener til følge, hvilket også fremgår af den supplerende skønserklærings spørgsmål SSI.A, ligesom det fremgår af bl.a. og SSII.A, at skyggepåvirkningen ville være den samme ved en traditionel to-familiesejendom.

Villaservitutten og Københavns kommunes faste praksis for fravigelse heraf, er således ganske uden betydning for Kroers påståede tab, idet det ikke ses at være nogen form for sammenhængen mellem de to forhold.

Hertil kommer, at den opførte bygning overholder bygningsreglementets krav om afstand til skel til nabo.

Det gøres videre gældende, at påtaleretten i henhold til villaservitutten, bilag 1, tilkommer "magistraten" [nu Borgerrepræsentationen], jf. servitut-tens pkt. 8. Det er således overladt til Københavns kommunes Borgerrepræsentation at påtale eventuelle overtrædelser af servitutten eller undlade samme. Kroer kan ikke påberåbe sig, at Borgerrepræsentationen skulle have håndhævet villaservitutten, idet påtaleretten tilkommer Borgerrepræsentationen – ikke Kroer, jf. servitut-tens pkt. 8.

### 2.1.3 Igangsætning af arbejdet

Pelbys påbegyndelse af jordarbejdet på matriklen inden udstedelsen af byggetilladelsen er uden betydning i forhold til Kroers påståede krav om erstatning, idet arbejdet blev standset ved udstedelse af standsningspåbuddet.

Det gøres gældende, at den partshørig af naboerne, kommunen foretog, selvsagt blev tillagt betydning, selvom jordarbejdet på ejendommen var påbegyndt, men i forhold til Pelby er det ikke noget, der kan begrunde et erstatningsretligt eller naboretligt relevant tab.

At jordarbejdet var igangsat før udstedelsen af byggetilladelsen, er alene Pelbys risiko og problem, idet Pelby derved ville risikere, at det udførte arbejde ville være spildt, såfremt nabohøringen måtte føre til, at bygningens placering på grunden skulle være anderledes end forventet af Pelby.

Under alle omstændigheder påhviler det Kroer at dokumentere, at bygningens placering på grunden har sammenhæng med Pelbys igangsættelse af jordarbejdet, inden byggetilladelsen forelå.

#### 2.1.4 Retspraksis

Retspraksis har fastlagt kriterierne for, hvornår den naboretlige tålegrænse må anses for overskredet.

I henhold til Højesterets dom i sagen om de sortglasserede tegl (H2018.3-2017) udtaltes, at en ejer kan tilpligtes at fjerne varige naboulempen,

*[...] i det omfang ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling på det ulempeforvoldende område. Hvad en nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter. Ved denne vurdering må der tillige tages hensyn til en eventuel offentligretlig regulering af den ulempeforvoldende virksomhed."*

Et af de særlige forhold i denne toneangivende dom fra Højesteret er blandt andet fraværet af den offentligretlige regulering i modsætning til nærværende sag, hvor der foreligger kommuneplan, byggelov, bygningsreglement mv., der alle er med til at definere omfanget af den opførte bygning.

Det gøres gældende, at Højesteretspraksis fastslår, at der ved vurderingen af Kroers påståede krav, skal tages hensyn til, at opførelsen af bygningen og omfanget af denne ikke kan anses for upåregneligt, og at rammerne for byggeriet blandet andet fremgår af kommuneplanen.

For så vidt angår de omtalte indbliksgener bestrides det, at der foreligger særlige indbliksgener fra Pelbys ejendom, hvorfra der påstås at være indbliksgener fra 10 vinduer. Det bemærkes, at alene to af de 10 vinduer giver mulighed for indblik til naboerne herunder Kroer. De otte øvrige vinduer er loftsvinduer placeret adskillige meter over gulvhøjde, hvorfor disse vinduer ikke giver mulighed for indblik til naboerne og dermed ikke medfører indbliksgener.

Det ses endvidere ikke, at Kroer har forsøgt at hindre de påståede indbliksgener på anden vis eksempelvis ved plantning af træer eller andet.

#### 2.1.5 Værdiopgørelse

Det fremgår af skønserklæringen, at værdiforringelsen af skønsmanden skønnes at være kr. 500.000, og ikke kr. 1 mio. som krævet af Kroer. Alle rede af den årsag skal Kroers principale påstand afvises.

Kroers ejendom er solgt for kr. 6.200.000, jf. bilag 35, hvilket er kr. 200.000 mere end de kr. 6 mio., som ejendomsmægler Mogens Steffensen vurderede.

de, at Kroers ejendom ville kunne blive solgt for, såfremt Pelbys ejendom ikke havde været der, jf. bilag 11. Kroers påståede tab er netop baseret på denne vurdering fra ejendomsmægler Mogens Steffensen, og det gøres derfor gældende, at Kroer ikke har lidt noget tab.

Det ses af den supplerende skønserklæring SS 1A, at gennemsnitsprisen for 2300 København S ligger langt under den pris, som Kroers ejendom faktisk er solgt for, hvilket tillige bekræfter, at Kroer ikke har lidt noget tab.

Ifølge Kroer har den almindelige prisudvikling på boligmarkedet medført en stigning i værdien af Kroers ejendom fra vurderet salgspris fra Mogens Steffensen på kr. 6 mio. i december 2017 til kr. 7,2 mio. i november 2019 (aktuel salgspris kr. 6,2 mio. + kr. 1 mio. i påstået værdiforringelse) svarende til stigning i ejendommens værdi ud fra den almindelige prisudvikling på 20 % på kun 23 måneder, hvilket er helt uden sammenhæng med realiteterne.

Hvis retten kommer frem til, at Kroer har lidt et tab, gøres det gældende, at det ikke er et erstatningsretligt relevant tab, men en konsekvens af den almindelig udvikling og af, at Pelby har udnyttet sin matrikels fulde byggeret og de muligheder, som byggelovgivningen i det pågældende område giver mulighed for.

## 2.2 Anbringender over for Københavns Kommune

2.2.1 Såfremt retten mod forventning måtte komme frem til, at Kroer er berettiget til erstatning fra Pelby, gøres det gældende, at Københavns Kommune skal tilpligtes at friholde Pelby for et ethvert krav, som hun måtte blive tilpligtet at betale til Kroer herunder tillige omkostninger og renter.

Det gøres i den forbindelse gældende, at Københavns kommune har vejledt Pelby i forbindelse med byggeprocessen, og at kommunen i den forbindelse har pådraget sig et erstatningsansvar over for Pelby.

Således fremgår det blandt andet af bilag 7, at forvaltningen har vejledt Pelby i, hvordan hun skulle opnå byggetilladelse til projektet, og det gøres gældende, at Københavns kommune som offentlig instans er erstatningsansvarlig for det tab, som Pelby i givet fald måtte lide som følge af kommunens vejledning.

Kroers krav synes at være støttet på, at Københavns kommune har begået adskillige fejl i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Såfremt Kroer måtte få medhold heri, gøres det gældende, at disse sagsbehandlingsfejl

tillige har medført et tab for Pelby, hvorfor Københavns kommune skal friholde Pelby for ethvert tab, som hun måtte lide i forbindelse hermed.  
...”

Københavns Kommune har i sit påstandsdokument anført følgende til støtte for de nedlagte påstande:

”...

### **3. Anbringender overfor sagsøger**

Til støtte for sagsøgtes, Københavns Kommunes, frifindelsespåstand gøres det overordnet gældende, at kommunens byggetilladelse af 24. november 2017 er lovlige og gyldige, og at kommunen ikke har pådraget sig et erstatningsansvar over for sagsøger som følge af byggetilladelsen.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøger under alle omstændigheder ikke har dokumenteret, at sagsøger skulle have lidt et erstatningsberettiget tab.

Københavns Kommunes anbringender uddybes nedenfor.

#### *3.1 Ansvarsgrundlaget*

Det gøres gældende, at Københavns Kommune hverken på planretligt, servitutretligt, byggeretligt eller forvaltningsretligt grundlag har handlet ansvarspådragende ved meddelelse af den omhandlede byggetilladelse.

##### **3.1.1 Plan- og servitutretlige forhold**

Sagen drejer sig bl.a. om kommunens beslutning om at fravige den villaservitut, som gælder for området. Villaservitutterne har karakter af privatretlige aftaler, som kommunen har mulighed for at håndhæve enten på privatretligt grundlag (civilt søgsmål) eller i offentligretligt regi (afslag/påbud/forbud efter planlovens § 43).

Kommunen har i den konkrete sag – i overensstemmelse med kommunens hidtidige praksis om dobbelthuse – besluttet at fravige, det vil sige at undlade at håndhæve villaservituten.

Kommunens praksis med at fravige villaservitutterne under visse, nærmere forudsætninger tager afsæt i, at når kommunen har hjemmel i planloven til at håndhæve servitutbestemmelser med et planlægningsmæssigt indhold, så kan kommunen også – som det mindre i det mere – vælge at

fravige servitutten, hvis det sker på et sagligt grundlag og under iagttagelse af planlægningsmæssigt relevante hensyn.

Københavns Kommune er enig med sagsøger i, at der ikke er hjemmel i byggelovgivningen til at stille vilkår for fravigelse af villaservitutterne. Det er imidlertid heller ikke, hvad kommunen har gjort. I den konkrete byggesag har kommunen blot oplyst bygherre om beslutningen om at fravige villaservitutten – i overensstemmelse med bemyndigelserne fra 1986 og 1992 og kommunens praksis – i det samme brev som byggetilladelsen, fordi dette var mest hensigtsmæssigt.

Det bestrides, at kommunens undladelse af at håndhæve den privatretlige servitut (villaservitutten), i overensstemmelse med kommunens tidligere administrative praksis om dobbelthuse, udgør en ansvarspådragende fejl. Tværtimod var beslutningen herom i den konkrete sag i overensstemmelse med TMU's generelle beslutning 19. juni 2017 om, at igangværende sager, modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen, skulle behandles efter hidtil gældende praksis.

Da både den oprindelige byggeansøgning af 21. december 2016 vedrørende Kaldævej 4 og den tilrettede byggeansøgning af 28. juni 2017 var modtaget af kommunen inden Borgerrepræsentationens beslutning af 24. august 2017, er byggeansøgningen behandlet i overensstemmelse med den tidligere praksis om villaservitutterne på baggrund af de politiske bemyndigelser fra 1986 og 1992.

Det gøres gældende, at det var sagligt at fastsætte skæringstidspunktet for praksisændringen til tidspunktet for Borgerrepræsentationens godkendelse af TMU's indstilling, og at TMU's beslutning herom 19. juni 2017 var endelig. Der var endvidere ikke noget sagligt grundlag for i den konkrete byggesag at fravige denne beslutning og fastsætte et tidligere skærings-tidspunkt.

Ejendommen Kaldævej 4 er ikke omfattet af en lokalplan, og opførelse af et dobbelthus kræver ikke udarbejdelse af en lokalplan.

Det gøres endvidere gældende, at der ikke var anledning for Københavns Kommune til at overveje at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod dobbelthuse på ejendommen Kaldævej 4. Allerede fordi ejendommen var omfattet af villaservitutten, var det irrelevant at nedlægge et § 14-forbud. Kommunen kunne principielt have forhindret dobbelthuset ved at håndhæve villaservitutten efter planlovens § 43. Et § 14-forbud og en lokalplan, der forhindrer dobbelthuse, ville derfor være et overflødigt tiltag.

Et § 14-forbud rettet mod byggeansøgningen vedrørende ejendommen Kaldæavej 4 ville reelt være udtryk for en beslutning om et fremrykket skæringstidspunkt i forhold til den ovenfor beskrevne beslutning om praksisændring. Det ville forudsætte tungtvejende, saglige grunde, hvis kommunen under de omstændigheder skulle have besluttet et fremrykket skæringstidspunkt for netop denne ejendom.

### 3.1.2 Den byggeretlige sagsbehandling

Kommunens byggetilladelse af 24. november 2017 er behandlet efter reglerne i dagældende byggelovgivning, det vil sige byggeloven og bygningsreglementet 2015 (BR15). Kommunen har bl.a. foretaget en helhedsvurdering efter kriterierne i bygningsreglementet, idet dobbelthuse altid skal helhedsvurderes, fordi der bygges over et eventuelt fremtidigt skel, hvis ejendommen senere udstykkes. Af BR15, kap. 2.1, stk. 1, fremgår, at kommunen fastlægger bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne ved en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.2.-2.3.5.

Kommunen har med hjemmel i disse bestemmelser lovligt skønnet, at ejeren af ejendommen Kaldæavej 4 ud fra en helhedsvurdering kunne få tilladelse til opførelse af et dobbelthus og nedrivning af samtlige bygninger på grunden. Der er ikke af sagsøger påvist forhold, som skulle indebære, at kommunens skøn bør tilsidesættes eller ændres. Sagsøger har heller ikke påvist fejl og mangler ved kommunens afgørelse, som skulle kunne føre til afgørelsens ugyldighed.

Der er detaljeret redegjort for den af Københavns Kommune foretagne helhedsvurdering i kommunens redegørelse af 15. marts 2018 til Statsforvaltningen, side 8-13. Det gøres gældende, at Københavns Kommunes anvendelse af reglerne om helhedsvurdering i sager af denne type er helt i overensstemmelse med gældende ret, jf. bl.a. Byggeklageenhedens afgørelse af 29. marts 2019 i en tilsvarende sag om klage over Københavns Kommunes byggetilladelse til et dobbelthus.

Særligt gøres det gældende, at det forhold, at byggeriet kan påvirke værdien af naboejendommene, ikke er et hensyn, som kommunen kan varetage med bygge- og planlovgivningen og herunder lægge vægt på i helhedsvurderingen.

En værdiforringelse af naboejendommene vil kun være relevant i forhold til et muligt ansvar for kommunen, hvis værdiforringelsen skyldtes, at byggeriets volumen er usædvanligt for området i et sådant omfang, at kommunen i forbindelse med helhedsvurderingen ikke burde have god-

kendt projektet. Dette er ikke tilfældet. Kommunen har i vurderingen heraf både lagt vægt på størrelsen og karakteren af de ejendomme, der i øvrigt findes i området, og de byggemuligheder, som villaservitutten og bygningsreglementet giver for den konkrete ejendom, og som sætter grænsen for, hvad der må forventes og tåles i området.

Som led i helhedsvurderingen har kommunen bl.a. vurderet, at byggeriet på Kaldæavej 4 er af sædvanligt omfang for området. Området er ikke homogent, og der er umiddelbart mulighed for at bygge i to etager. Kommunen har vurderet, at byggeriet har en højde og en afstand i forhold til naboskel, der sikrer, at der er tilstrækkelige lysforhold på naboejendommene, og som ikke skaber indblik udover det, der kan forventes, når man ser på byggemulighederne i området. Som illustration har kommunen fremlagt tegninger, der viser alternative, lovlige byggemuligheder på ejendommen Kaldæavej 4.

Københavns Kommune gør gældende, at det ikke er en ansvarspådragende fejl, at kommunen først 7. april 2017 sendte standsningsmeddelelse til byggherre, som havde iværksat byggeriet på Kaldæavej 4 uden byggetilladelse. Det har ikke haft betydning for afgørelsen om byggetilladelse. Kommunen har vurderet det ansøgte projekt i forhold til hidtidig praksis og har – hverken ved beslutningen om at fravige servitutten eller i helhedsvurderingen efter bygningsreglementet – lagt vægt på, at byggeriet var påbegyndt.

Det fremgår således af indstillingen til udvalgmødet 19. juni 2017, at et afslag på det ansøgte dobbelthus vil medføre, at der skulle ske fysisk lovliggørelse, og at det som udgangspunkt er ejers egen risiko, at byggearbejderne er påbegyndt uden forudgående tilladelse.

### 3.1.3 Forvaltningsretlige forhold

#### *Skøn under regel*

Københavns Kommune har foretaget en konkret vurdering af det ansøgte projekt og har derfor ikke handlet i strid med forbuddet mod at sætte skøn under regel. De ovenfor omtalte bemyndigelser fra 1986 og 1992 er ikke bindende regler, men netop bemyndigelser, der fastsætter rammerne for, hvad forvaltningen kan beslutte uden politisk inddragelse.

#### *Lighedsgrundsætningen*

Kommunen har i sin sagsbehandling været forpligtet til at iagttage overholdelse af lighedsgrundsætningen. Det har her væsentlig betydning, at

villaservitutterne udgør en ensartet regulering, der er gældende for et større antal villaområder i kommunen. Under iagttagelse af lighedsgrund-sætningen har kommunen ved den konkrete byggeansøgning vurderet, at der ikke var saglige grunde til i denne sag at nå et andet resultat end i andre tilsvarende sager.

### *Partshøring*

Naboer til et byggeri er ikke nødvendigvis parter, som skal høres i forbindelse med en byggetilladelse. I den konkrete sag vurderede Københavns Kommune imidlertid, at naboerne, herunder sagsøger, skulle partshøres, fordi den nye bebyggelse på Kaldæavej 4 ville medføre en væsentlig ændring af de bestående forhold, herunder i forhold til klagers ejendom.

Det er imidlertid ikke en fejl, at sagsøger ikke (også) er blevet partshørt om de tre interne notater, som er udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen, og den juridiske vurdering, udarbejdet af advokatfirmaet Horten, jf. herom Københavns Byrets kendelse af 17. januar 2020 om afvisning af sagsøgers anmodning om edition vedrørende disse dokumenter.

### *Officialprincippet - besigtigelse*

Det bestrides, at Københavns Kommune skulle have tilsidesat officialprincippet ved ikke at foretage besigtigelse af ejendommen Kaldæavej 4 forud for meddelelse af byggetilladelse.

Københavns Kommune henviser til, at kommunen normalt foretager helhedsvurderinger uden besigtigelse, men på grundlag af ansøgningsmateriale, eventuelle indsigelser, kortmateriale, luftfotos, BBR-oplysninger, kommunens arkivmateriale og kendskab til områderne. Kommunen har konkret vurderet, at det ikke var nødvendigt at besigtige ejendommen og området for at foretage en korrekt helhedsvurdering.

### *Afgørelsens begrundelse*

Sagsøger har gjort gældende, at afgørelsen om byggetilladelse skulle være utilstrækkeligt begrundet og har herved henvist til Peter Paghs notat, side 34, der imidlertid omhandler flere forhold. Henvisningen må formentlig forstås således, at det efter sagsøgers opfattelse er en begrundelsesmangel, at der ikke i byggetilladelsen er henvist til de fire dokumenter, der er omfattet af sagsøgers editionsbegæring. Dette spørgsmål må nu anses for afklaret, jf. ovennævnte kendelse. Det fastholdes således, at byggetilladelsen af 24. november 2017 var tilstrækkeligt og korrekt begrundet, jf. forvaltningslovens § 24.



Et andet spørgsmål, der omtales i Peter Pagh's notat, side 34, er hjemmels-spørgsmålet, for så vidt angår de af Københavns Kommune stillede vilkår – eller forudsætninger – for, at kommunen ikke ville håndhæve villaservitutten. I den praktiske virkelighed har denne noget kringlede, juridiske sondring mellem fravigelse fra servitutbestemmelser eller undladelse af at håndhæve servitutbestemmelser imidlertid ingen betydning for spørgsmålet om et muligt erstatningskrav mod Københavns Kommune. Det er uomtvistet, at Københavns Kommune var berettiget til enten at håndhæve den privatretlige villaservitut, jf. planlovens § 43, eller – efter kommunens valg – at undlade at håndhæve den. Dette valg er som udgangspunkt Borgerrepræsentationens prærogativ, som imidlertid ved bemyndigelsen fra 1986 var delegeret til forvaltningen under de nærmere forudsætninger, der er beskrevet i bemyndigelsen.

I den konkrete byggesag har kommunen påset, om det ansøgte kunne tillades på grundlag af navnlig byggelovgivningen, plangrundlaget og villaservitutten. Der er i byggetilladelsen under afsnittet "Baggrund for byggetilladelsen" en nøje opdeling af de enkelte hjemmelsgrundlag og de hensyn, der er tillagt vægt. For så vidt angår villaservitutten er det med hensyn til de enkelte elementer i byggeansøgningen påset, om der var konflikt med servitutten og i givet fald, om håndhævelse heraf kunne undlades – efter en konkret vurdering og i overensstemmelse med kommunens praksis inden for rammerne af ovennævnte bemyndigelse.

Det er for byggesagens udfald – og dermed også for nærværende retssag – uden betydning, om man anser kommunens håndtering af villaservitutspørgsmålet sådan, at der er stillet vilkår for at fravige servitutten, eller om forvaltningen ved gennemgang af ansøgningen slet og ret har påset, at forudsætningerne for, at kommunen kunne undlade at håndhæve servitutten, jf. 1986-bemyndigelsen, var til stede.

Det gøres gældende, at byggetilladelsen i alle tilfælde er hjemlet og også lever op til begrundelseskravet i forvaltningslovens § 24.

### *Magtfordrejning*

Sagsøgers anbringender om, at der skulle være sket magtfordrejning, må i det hele afvises.

Det afvises således, at byggetilladelsen skulle være motiveret af usaglige hensyn, herunder forsøg på at skjule fejl i forvaltningens sagsbehandling, frygt for et erstatningsansvar overfor bygherre eller en etableret (berettiget) forventning hos bygherre om byggetilladelse.

Der er ikke begået væsentlige fejl i kommunens sagsbehandling og herunder selvsagt ikke fejl, som er forsøgt "skjult".

Den omstændighed, at Teknik- og Miljøudvalget var imod de ansøgte dobbelthuse (på grund af grundstørrelserne), men blev vejledt anderledes af forvaltningen, er ikke et udtryk for magtfordrejning. Udvalgets protokolbemærkning fra mødet 23. oktober 2017, hvor bl.a. Kaldæavej-sagen blev behandlet, er en politisk udtalelse med følgende ordlyd:

*"Vi er imod at tillade dobbelthuse på meget små grunde. Vi ønsker derfor ikke at give tilladelse til dobbelthusene. Efter den juridiske vejledning er vi oplyst om, at vi desværre ikke må give afslag på dispensationer til dobbelthuse for ansøgninger indgivet før den 24. august 2017."*

Det er forvaltningens opgave at give udvalget juridisk vejledning og at udforme begrundelsen i de afgørelser, som meddeles på baggrund af den politisk besluttede ramme. Det var relevant at oplyse udvalget om mulige konsekvenser, herunder risiko for klagesager, retssager og erstatningskrav, hvis indstillingen ikke blev fulgt. Forvaltningens vurdering var og er, at kommunen var juridisk forpligtet til at meddele byggetilladelse i den konkrete sag. Det skyldes imidlertid ikke et hensyn til kommunens økonomiske interesser. Derimod er den afgørende juridiske vurdering, som udvalget blev vejledt om, i hovedtræk følgende:

- Teknik- og Miljøudvalget besluttede 19. juni 2017 at anbefale en ændring af praksis om dobbelthuse for Borgerrepræsentationen. Udvalget traf beslutning om skæringstidspunktet for den anbefalede praksisændring. Beslutningen om skæringstidspunkt var endelig.
- Ansøgningen i Kaldæavej-sagen er indgivet før 24. august 2017, som var skæringstidspunktet for praksisændringen. Sagen skulle derfor ifølge udvalgets beslutning 19. juni 2017 behandles efter den hidtidige, lempelige praksis.
- Det ansøgte projekt er helt på linje med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter.
- Helhedsvurderingen efter bygningsreglementets kriterier kunne ikke danne grundlag for et afslag. Der var heller ikke særlige forhold, som kunne danne sagligt grundlag for et afslag i forhold til hidtidig praksis.
- Et sagligt grundlag er en gyldighedsbetingelse.

- Et afslag ville være udtryk for, at praksis om at fravige villaservitutter i forbindelse med dobbelthuse reelt var ændret med et tidligere skæringstidspunkt end det, Teknik- og Miljøudvalget 19. juni 2017 havde besluttet endeligt.

Kommunen har heller ikke meddelt bindende forhåndstilsagn til bygherren på Kaldæavej 4. Bygherre har efter forvaltningens pligtige vejledning tilstræbt at justere projektet sådan, at det ligger inden for praksis. Bygherre har i dette forløb antageligt fået en vis forventning om byggetilladelse, men det er ikke en berettiget forventning, som ville binde kommunen med hensyn til at meddele en byggetilladelse.

Det gøres sammenfattende gældende, at den meddelte byggetilladelse af 24. november 2017 er gyldig, idet der ikke i forbindelse med sagens behandling hos Københavns Kommune er begået fejl, som kunne medføre afgørelsens ugyldighed.

### 3.2 *Værdiforringelsen af sagsøgers ejendom*

Sagsøger har ikke godtgjort at have lidt et tab på 1.250.000 kr.

Det gøres gældende, at værdiforringelsen af sagsøgers ejendom maksimalt kan ansættes til 500.000 kr., jf. skønsmandens vurdering.

Københavns Kommune er imidlertid ikke enig i, at skønsmanden ovennævnte ansættelse af værdiforringelsen kan lægges til grund for sagsøgers eventuelle erstatningskrav. Sammenligningsgrundlaget for skønsmandens værdiansættelse, jf. svaret på sagsøgers spørgsmål 4, er således, at det på naboejendommen, Kaldæavej 4, i stedet for det opførte dobbelthus var blevet opført et "sædvanligt en-familiehus" eller "det nu nedrevne hus på Kaldæavej 4".

Men sagsøger har aldrig haft en berettiget forventning eller en erstatningsretligt beskyttet interesse i, at der på naboejendommen kun kunne opføres et mindre hus, som beskrevet ovenfor. I forhold til plangrundlaget for området, det vil sige kommuneplanen og villaservitутten, og i forhold til kriterierne om helhedsvurdering i bygningsreglementet var der uudnyttede byggemuligheder på ejendommen Kaldæavej 4, som kommunen ikke sagligt ville kunne hindre ejendommens ejer i at udnytte.

Det relevante sammenligningsgrundlag for bedømmelse af et eventuelt erstatningsberettiget tab for sagsøger, er derfor værdien af sagsøgers tidligere ejendom (Engvej 4) med det nu tilladte og opførte dobbelthus på naboe-

jendommen Kaldæavej 4 i forhold til den skønnede værdi af sagsøgers tidligere ejendom, hvis der på naboejendommen var opført et hus i overensstemmelse med villaservitutten og med fuld udnyttelse af den byggeret, der gælder for ejendommen i henhold til bygningsreglementet.

Sagsøger har på det grundlag ikke godtgjort at have lidt noget erstatningsberettiget tab, jf. også skønsmandens besvarelse, som må forventes uddybet under afhjemlingen.

### **Anbringender overfor medsagsøgte, Lisbet Pelby**

For det tilfælde, at Lisbet Pelby måtte ifalde erstatningsansvar overfor sagsøger, bestrides det, at der heraf følger et erstatningsansvar for Københavns Kommune overfor Lisbet Pelby.

Københavns Kommune afviser, at kommunen skulle have begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Der henvises til fremstillingen ovenfor samt til den detaljerede redegørelse i Københavns Kommunes brev til Statsforvaltningen.

Det er bygherres (Lisbet Pelbys) eget ansvar, at det opførte hus er lovligt og herunder i overensstemmelse med byggetilladelsen. Et eventuelt erstatningsansvar, som Lisbet Pelby måtte ifalde på naboretligt grundlag, er Københavns Kommune uvedkommende.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Det kan på baggrund af blandt andet skønserklæringerne og rettens besigtigelse lægges til grund, at det tilladte byggeri af et dobbelthus på Kaldæavej 4A og 4B har medført skygge- og indbliksgener på ejendommen Engvej 94.

#### *Sagen i forhold til Københavns Kommune*

Det følger af servitutten fra 1920, at det er Borgerrepræsentationen, der er påtaleberettiget. Der foreligger ikke en pligt for Borgerrepræsentationen til at håndhæve servitutten, og Borgerrepræsentationen har kompetencen til at fastsætte retningslinjer og ændre praksis i administrationen af bestemmelserne i servitutten. Retten finder herefter ikke grundlag for at anse Borgerrepræsentationens beslutning i 1986-bemyndigelsen om ikke at håndhæve servitutten i forhold til dobbelthuse for ulovlig og lægger herefter til grund, at denne praksis, der var

gældende frem til 24. august 2017, hvor Borgerrepræsentationen ændrede praksis, var lovlig.

Retten finder ikke, at det som anført af Lisbeth og Søren Kroer kan lægges til grund, at kommunen i forbindelse med byggetilladelsen af 24. november 2017 til dobbelthuset på Kaldæavej 4A og 4B uden hjemmel i byggelovgivningen har stillet vilkår for fravigelse af en servitutbestemmelse.

Efter bevisførelsen kan det lægges til grund, at der i kommunen ikke er praksis for at foretage besigtigelser i forbindelse med behandlingen af byggeansøgninger. Der ses ikke at være påvist forhold i denne sag, som kan føre til, at det må anses for en fejl og en tilsidesættelse af officialprincippet, at kommunen ikke foretog besigtigelse i forbindelse med den helhedsvurdering, der skulle foretages efter reglerne i Bygningsreglementet 2015 (BR15) og forvaltningsretlige grundsatninger.

Jan Pelby har forklaret, at han på mødet med kommunen i juni 2017 ikke fik et bindende forhåndstilsagn, og at han vidste, at han skulle afvente den politiske behandling af 12 dobbelthussager. Retten finder det herefter ikke bevist, at forvaltningen havde givet Pelby en berettiget forventning om, at byggeansøgningen ville blive godkendt.

Det er ubestridt, at Jan Pelby igangsatte arbejde med dobbelthuset inden, der blev givet byggetilladelse, og at der først lang tid efter, at byggeriet var igangsat, blev meddelt påbud om standsning af byggeriet. Forvaltningen har over for Teknik- og Miljøudvalget i bilag 1 af 4. september 2018 til indstillingen til Teknik- og Miljøudvalgets møder den 18. september og 23. oktober 2017 redegjort for, at konsekvensen heraf kunne blive et krav om fysisk lovliggørelse, og retten finder det ikke bevist, at den tidlige igangsætning af arbejdet har påvirket behandlingen af byggeansøgningen.

Der er gennemført partshøring, og høringssvarene har indgået i sagsbehandlingen. Retten finder ikke grundlag for, under hensyn til blandt andet den tidlige igangsætning af byggeriet af dobbelthuset, at anse partshøringen for at have været illusorisk.

På baggrund af blandt andet vidneforklaringerne fra Morten Kabell og Jakob Næsager samt protokolbemærkningen fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. oktober 2017 lægger retten til grund, at der er foretaget en individuel behandling af ansøgningerne om byggetilladelse til dobbelthuse, og at der således er taget hensyn til de konkrete forhold i hver sag. Der er herefter ikke grundlag for at fastslå, at kommunen i sin sagsbehandling har sat skøn under regel.

Området omkring Engvej 94 er ikke omfattet af en lokalplan, og der er i sagen ikke oplysninger om, at kommunen havde til hensigt at udarbejde en lokalplan. Retten finder det herefter ikke bevist, at det er en fejl, at forvaltningen ikke vejledte Teknik- og Miljøudvalget specifikt om planlovens § 14. Det bemærkes, at Teknik- og Miljøudvalget den 19. juni 2017 havde truffet beslutning om at anbefale Borgerrepræsentationen at ændre praksis i forhold til håndhævelse af servitutten, og at igangværende sager modtaget før Borgerrepræsentationens behandling om ændring af praksis skulle behandles efter hidtil gældende praksis. Først den 28. juni 2017 modtog kommunen Jan Pelbys tilrettede byggeansøgning, hvor det bebyggede areal var nedbragt med 3 m<sup>2</sup>, således at byggeriet blev bragt inden for praksis for så vidt angår kriteriet om, at bebyggelsen ikke måtte overstige 1/3 af grunden. Der ses ikke at være en saglig grund til ikke at følge Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om tidspunktet for praksisændring for så vidt angår byggeansøgningen vedrørende Kaldæavej 4.

Retten lægger til grund, at det i den kommunale beslutningsproces, herunder i forbindelse med juridisk vejledning af Teknik- og Miljøudvalget, ikke er usædvanligt, at der udarbejdes notater, som kan undtages fra aktindsigt. Retten finder det ikke bevist, at det ikke var en konkret faglig vurdering, der lå til grund for forvaltningens indstilling til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. oktober 2017, og at der foreligger magtfordrejning, herunder at Teknik- og Miljøudvalget uberettiget skulle være blevet presset til at godkende byggeansøgningerne vedrørende dobbelthuse.

Det kan efter bevisførelsen lægges til grund, at der i Teknik- og Miljøudvalget var politisk modstand mod byggeansøgninger vedrørende dobbelthuse. Da det efter bevisførelsen imidlertid kan lægges til grund, at den konkrete byggeansøgning vedrørende dobbelthuset på Kaldæavej 4A og 4B faldt inden for den gældende praksis, kunne kommunen ikke lovligt nægte at godkende forhold omkring byggeriet, og retten finder, at Lisbeth og Søren Kroer ikke har påvist forhold, der kan begrunde, at det af kommunen foretagne skøn i forbindelse byggetilladelsen skal tilsidesættes eller ændres.

Retten finder det på denne baggrund ikke bevist, at kommunen har handlet erstatningspådragende, og retten tager derfor kommunens frifindelsespåstand til følge.

#### *Sagen i forhold til Lisbet Pelby*

Engvej 94 er beliggende i et tætbebygget område, og det kan efter bevisførelsen lægges til grund, at der i området omkring Engvej 94 i perioden frem til byggeriet af dobbelthuset på Kaldæavej 4A og 4B blev bygget flere dobbelthuse i henhold til den dagældende praksis om ikke at håndhæve servitutten fra 1920. På baggrund af Jakob Munck Weidlichs forklaring lægger retten desuden til grund, at byggeretten ofte udnyttedes fuldt ud ved nybyggeri i området.

Herefter og på baggrund af de fremlagte visualiseringer af mulige alternativer til dobbelthuset på Kaldæavej 4A og 4B, finder retten det ikke bevist, at ulemperne ved dobbelthuset overstiger, hvad der med rimelighed kunne påregnes som led i den samfundsmæssige udvikling.

Uanset at skønsmanden har vurderet, at dobbelthuset adskiller sig fra øvrige ejendomme i området blandt andet på grund af sorte facader, sort tag og længde, finder retten det efter en konkret rimelighedsvurdering af ulempernes karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter ikke bevist, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. I vurderingen er der taget hensyn til, at byggeriet af dobbelthuset på Kaldæavej 4A og 4B ikke ses at være opført i strid med offentlig regulering.

Retten finder det på denne baggrund ikke bevist, at Lisbet Pelby har handlet ansvarspådragende over for Lisbeth og Søren Kroer, og retten tager derfor Lisbet Pelbys frifindelsespåstand til følge.

#### *Sagsomkostninger*

Efter sagens udfald skal Lisbeth og Søren Kroer betale sagsomkostninger til Lisbet Pelby og Københavns Kommune, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1, og Lisbeth og Søren Kroer skal endeligt afholde omkostningerne til retsafgift samt syn og skøn, herunder skønsmandens honorar i forbindelse med afhjemlingen.

Sagsomkostningerne i forhold til Lisbet Pelby er fastsat til dækning af advokatudgift med 100.000 kr. inkl. moms og af Lisbet Pelbys udgift til skønsmanden med 19.500 kr., i alt 119.5000 kr. Det er oplyst, at Lisbet Pelby ikke er momsregistreret.

Sagsomkostningerne i forhold til Københavns Kommune er fastsat til dækning af advokatudgift med 100.000 kr. inkl. moms og af Københavns Kommunes udgift til skønsmanden med 12.187,50 kr., i alt 112.187,50 kr. Det er oplyst, at Københavns Kommune ikke er momsregistreret.

Ved fastsættelsen af beløbene til dækning af udgifterne til advokatbistand er der taget hensyn til sagens værdi, omfang, varighed og forløb, herunder at der har været afholdt syn og skøn.

Lisbet Pelby har nedlagt friholdelsespåstand over for Københavns Kommune. Henset til det begrænsede omfang af arbejdet vedrørende denne påstand, finder retten, at Lisbet Pelby og Københavns Kommune i dette forhold hver skal betale egne omkostninger.

**THI KENDES FOR RET:**

Lisbet Pelby og Københavns Kommune frifindes.

Lisbeth og Søren Kroer skal til Lisbet Pelby betale sagsomkostninger med 119.5000 kr.

Lisbeth og Søren Kroer skal til Københavns Kommune betale sagsomkostninger med 112.187,50 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.