

## MRF 2022.24/2

Vestre Landsrets dom af 16. marts 2022, 2. afd., sag BS-842/2020-VLR  
(Astrid Bøgh, Stig Glent-Madsen, Rasmus Lindhardt Jensen (kst.))

*A Kommune (adv. Poul Gade) mod B1 og B2 (adv. Flemming Dahl)]*

***Kommune ikke erstatningsansvarlig for byggetilladelse til en etageejendom, der medførte væsentlige indbliksgener og værdiforringelse af naboejendom, idet kommunens helhedsvurdering opfyldte byggelovens krav, og inhabilitet var konkret uvæsentlig. Anbringende om overskridelse af søgsmålsfrist afvist som for sent fremsat. Dissens.***

A Kommune meddelte i februar 2016 byggetilladelse til, at et alment boligselskab kunne opføre en boligejendom i to etager med 12 nye almene boliger på en ejendom i den tætbebyggede bymidte, hvor en tidligere bygning var nedrevet. B, der var naboer til byggeriet og havde erhvervet deres ejendom i 2003, klagede til Statsforvaltningen over byggetilladelsen og gjorde gældende, at byggeriet ville medføre betydelige gener som bl.a. indblik. Statsforvaltningen hjemviste i juli 2017 sagen til A Kommune til fornyet behandling, idet Statsforvaltningen fandt, at A Kommune ikke havde foretaget en helhedsvurdering af byggeriet i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet (jf. BR10 kap. 2.3.3, stk. 2, nr. 2, om indbliksgener), og at byggetilladelsen derfor var behæftet med en væsentlig retlig mangel. Den 14. august 2017 meddelte A Kommunes Plan- og Teknikudvalg efter fornyet sagsbehandling tilladelse til byggeriet, hvilket naboerne blev orienteret om den 15. august 2017. Afgørelsen blev ikke påklaget, men B anlagde den 15. maj 2018 sag mod A Kommune med påstand om erstatning for værdiforringelsen af deres ejendom som følge af det nye byggeri, hvilket efter et syn og skøn kunne opgøres til 500.000 kr., samt for advokatomkostninger mv. i forbindelse med klagesagen på 19.250 kr. Til støtte herfor gjorde B bl.a. gældende, at et af medlemmerne af Plan- og Teknikudvalget var inhabil, og at kommunen fortsat ikke havde foretaget en helhedsvurdering af byggeriets påvirkning af omgivelserne. Kommunen påstod frifindelse og subsidiært hjemvisning. Til støtte herfor gjorde kommunen bl.a. gældende, at kommunen havde foretaget en fornyet helhedsvurdering, og selv om et af medlemmerne var inhabil medførte dette ikke ugyldighed, da det ikke havde påvirket udvalgets afgørelse, og hvis retten måtte nå et modsat resultat, måtte dette føre til ophævelse og hjemvisning af byggetilladelsen. Byretten lagde til grund, at et af

medlemmerne af udvalget var inhabil, men fandt ikke, at dette havde haft betydning for afgørelsens udfald, hvorfor ugyldighedsindsigelsen blev afvist. I forhold til spørgsmålet om helhedsvurdering lagde byretten til grund, at det tilladte byggeri medførte væsentlige indbliksgener, og at kommunens helhedsvurdering var behæftet med en sådan fejlsvurdering, at kommunen var erstatningsansvarlig. Ved fastsættelse af erstatningen var udgangspunktet den værdiforringelse af naboejendommen, skønsmanden havde anslået, men byretten fastsatte efter en konkret vurdering erstatningen til det lavere beløb 250.000 kr., idet byretten lagde vægt på bl.a., at det tilladte byggeri havde afløst gamle bygninger og dermed forskønnet kvarteret, hvilket også kom naboerne til gode. Kommunen ankede til landsretten, hvor kommunen under den afsluttende del af skriftvekslingen nedlagde en ny påstand om afvisning med henvisning til, at søgsmålsfristen på 6 måneder efter byggelovens § 25 var overskredet med 3 måneder, da naboerne i maj 2018 anlagde sagen. Landsretten tillod, at A Kommune nedlagde en ny påstand om afvisning, jf. retsplejelovens § 383, men afviste, at overskridelsen af søgsmålsfristen i byggelovens § 25 kunne føre til afvisning, da dette anbringende først var fremsat sent under forberedelsen af ankesagen. Landsrettens flertal fandt herefter, at kommunen havde foretaget den helhedsvurdering, der er påkrævet i bygningsreglementet, og at B ikke havde godtgjort, at der ved udøvelsen af det vide skøn, der tilkom kommunen, var begået så klare fejl, at kommunen derved ifaldt erstatningsansvar. Da landsretten heller ikke fandt grundlag for at pålægge kommunen at betale advokatomkostninger fra den forudgående administrative klagesag, blev kommunen frifundet. Mindretallet fandt derimod, at kommunen havde foretaget et så klart fejlskøn, at der var grundlag for at tilkende naboerne erstatning, og ville stadfæste byrettens dom.

**Kommentar:** Dommen vedrører en mere grundlæggende problematik, nemlig om en kommune kan blive erstatningsansvarlig for nabogener ved at meddele byggetilladelse, når byggetilladelsen er i overensstemmelse med plangrundlaget, og kommunen har foretaget den helhedsvurdering af det ansøgtes påvirkning af omgivelserne, som kræves efter bygningsreglementet fastsat i medfør af bygge-lovens § 9, og forvaltningslovens regler om partshøring i øvrigt er opfyldt. Dommens udfald svarer til praksis, hvor der ikke ses eksempler på, at domstolene har idømt erstatningsansvar for nabogener på grundlag af kommunens helhedsvurdering af påvirkning af omgivelserne, hvilket tillige kan begrundes med, at dette skøn er meget bredt, og at eventuelle naboretlige gener i stedet må gøres gældende over for den, som etablerer byggeriet. Byrettens og den dissenterende dommer i landsretten forudsætter anderledes, at kommunens byggetilladelse også skulle være udtryk for en erstatningsmæssig indeståelse for nabogener, selv om lovens regler og fremgangsmåde er overholdt, hvilket er en vidtgående konsekvens af den helhedsvurdering, som kommunen skal foretage efter at have hørt naboer. Efter hidtidig praksis har kommuners erstatningsansvar for nabogener ved tilladt byggeri således været fast afvist, når kommunen har fulgt lovgivningens regler og fremgangsmåde, så ansvar for nabogener i anledning af nyt byggeri i stedet må rejses mod bygherren, jf. bl.a. U 2006.1290 H, U 2019.1422 Ø og MAD 2010.968 V. Kommunens eventuelle erstatningsansvar over for naboer ved meddelelse af byggetilladelse er derimod begrænset til de tilfælde, hvor byggetilladelsen er meddelt i modstrid med lovgivningen, jf. U 1986.143/2 H (jf. Munch: U 1986B.136), U 1989.420 V, U 2010.2311 Ø og U 2008.1047 Ø, og forudsætter yderligere, at der er lidt er erstatningsretligt værnet tab, jf. MAD 2007.70 V og MAD 2008.825 Ø. Om naborettens samspil med offentlig ret i disse tilfælde se Mørup: U 2015B.439, Pagh: U 2016B.145, Mørup U 2016B.210 samt Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 296 ff. samt Stenderup Jensen i Bryde Andersen m.fl. (red.), Festskrift til Peter Pagh, 2023, s. 383 ff. Fra nyere praksis kan nævnes **MRF 2020.26 B**, hvor en kommune blev frifundet for erstatningsansvar uanset en række fejl, og **MRF 2021.308 B**, **MRF 2022.186/2 B**, **MRF 2023.262 V** og **MRF 2023.271 Ø**. Sml. desuden **MRF 2021.304 B** med kommentar. I relation til søgsmålsfristen er landsretten helt på linje med praksis, jf. f.eks. U 2003.798 H og hertil Pagh i Pagh m.fl. (red.), Offentlige myndigheders erstatningsansvar, 2017, s. 219 ff.

---



# RETEN I ESBJERG DOM

afsagt den 20. december 2019

Sag BS-16834/2018-ESB

B1 og B2

(advokat Flemming Dahl, Århus)

mod

A Kommune

(advokat Jacob Fenger, Århus)

Denne afgørelse er truffet af dommer Ole Petersen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne sag, der er anlagt den 15. maj 2018, har sagsøgerne, B1 og B2 efter deres endelige påstand påstået sagsøgte, A Kommune dømt til at betale 519.250 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

A Kommune har efter sin endelige påstand påstået frifindelse, subsidiært hjemvisning af byggetilladelsen til fornyet behandling og mere subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstået.

Dommen indeholder forklaringer, men ikke i øvrigt en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

## Oplysningerne i sagen

Sagen drejer sig om, hvorvidt B1 og B2 der bor ... har et erstatningskrav – og i givet fald størrelsen heraf – i anledning af, at A Kommune har meddelt byggetilladelse til opfø-

relse af et byggeri på sagsøgernes naboejendom beliggende Storegade 44-46 i Varde.

I anledning af at ejeren af ejendommen ... Bolig Administration, efter nedrivning af et eksisterende byggeri, ønskede at opføre i alt 12 nye almene boliger, 8 ud mod ... (4 i stuen og 4 på 1. sal) og 4 i en bagbygning (2 i stuen og 2 på 1. sal), fremsendte [redacted] den 28. maj 2015 byggesagen til høring hos bl.a. sagsøgerne.

Sagsøgerne protesterede mod projektet bl.a. med henvisning til, at byggeriet ville give meget væsentlige indbliksgener for dem.

Efter anbefaling fra forvaltningen godkendte Udvalget for Plan og Teknik i A Kommune den 26. november 2015, at der blev meddelt byggetilladelse på nærmere angivne vilkår. Udvalgsbeslutningen blev truffet af det samlede udvalg, der bestod af 7 medlemmer, herunder [redacted] der samtidig var næstformand i [redacted] Bolig Administration.

Den 15. februar 2016 meddelte A Kommune herefter byggetilladelse til opførelse af de 12 ønskede boliger bl.a. på betingelse af, at altanerne mod syd i bagbygningen (bygning 2) blev trukket tilbage til flugt med bygningens facade.

Sagsøgerne påklagede byggetilladelsen til Statsforvaltningen, der ved afgørelse af 28. juli 2017 bestemte, at kommunens afgørelse af 15. februar 2016 om byggetilladelse blev hjemvist til fornyet behandling i kommunen.

Begrundelsen for afgørelsen var, at Statsforvaltningen vurderede, at kommunens afgørelse var behæftet med en væsentlig retlig mangel i form af en manglende helhedsvurdering i overensstemmelse med bygningsreglementets regler.

Kommunen foretog herefter en ny behandling af sagen, hvorefter de den 14. august 2017 på ny gav byggetilladelse til opførelse af de 12 nye almene boliger. I byggetilladelsen er der angivet en helhedsvurdering, der forholder sig til bl.a. "indsigtsgener".

Sagsøgerne mener, at byggeriet har bevirket en værdiforringelse af deres ejendom på 500.000 kr.

Deres påstand er opgjort som dette beløb med tillæg af et advokatudgiftsbeløb for assistance til byggesagen med i alt 19.250 kr.

Der har under sagen været afholdt syn og skøn med ejendomsmægler og valuar [redacted] som skønsmand. Skønsmanden har afgivet erklæring den 28. januar 2019 og supplerende erklæring den 19. juli 2019.

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen, der fandt sted den 22. november 2019, foretaget besigtigelse af de faktiske forhold.

Det er i forbindelse med hovedforhandlingen oplyst, at værdiforringelsen – i modsætning til under sagens forberedelse – alene støttes på indbliksgener fra 1 salen i bagbygningen (bygning 2) og denne sals altaner.

### Forklaringer

Der er afgivet forklaring af [redacted] ligesom skønsmanden er blevet afhjælet.

[redacted] har forklaret, at han er bygningskonstruktør og arbejder med bl.a. opførelse af nybyggeri.

Parterne købte deres ejendom beliggende [redacted] i september 2003. På dette tidspunkt var der i forlængelse af deres ejendom ud mod [redacted] nr. 44, en ejendom i 1½ etage med udlejningsboliger. Denne bygning var i samme højde som sagsøgernes og lå op til skel. Bygningen var via en mellembygning, som vist var en del af "forhuset" forbundet med en anden bygning, nr. 44 A ("baghuset"), der lå på et areal bag ved nr. 44 og med ydervæggen op til skel med sagsøgernes ejendom. Nr. 44 A var i ét plan uden vinduer ud mod sagsøgerne. Bygningen husede en billardforening. På mellembygningen var der en tagterrasse. Den blev ikke særlig meget benyttet af beboerne i nr. 44. Sagsøgerne kunne ikke se den pågældende terrasse fra deres hus eller lige ude for det i gårdarealet. De kunne kun se den, hvis de gik hen mod garagen. Tagterrassen var i samme niveau som de nuværende altaner på den nye bygning i nr. 44 ("bygning 1"), hvilke er afbilledet på fotografiet i ekstraktens side 167. Altanerne på bygning 1 svarer til den gamle tagterrasse, og disse altaner er ikke generende for sagsøgerne.

Andelsboligforeningens bygning, beliggende i retning fra sagsøgernes baghave, var ikke opført, da sagsøgerne købte deres ejendom. Den blev opført ca. ½ år efter. Sagsøgerne havde ikke kendskab til, at der ville komme dette byggeri. De to altaner fra andelsboligforeningsbygningen, hvilke er afbilledet på fotografiet i ekstraktens side 168, kan ikke sammenlignes med altanerne på den nye bygning langs sagsøgernes græsplæne ("bygning 2"), hvilke altaner er afbilledet på fotografiet i ekstraktens side 165. Sagsøgerne er ikke generet af andelsboligforeningsaltanerne. De ligger i en betydelig længere afstand end altanerne i bygning 2 gør, og sagsøgerne kan ved at rykke lidt til den ene side være i gården/på terrasseområdet, hvorefter andelsboligforeningsaltanerne ikke kan ses. Sagsøgerne er derimod meget generet af indbliksgener fra vinduerne og altanerne på 1. sal i bygning 2. De pågældende altaner bliver benyttet, og man kan fra dem se direkte ned på sagsøgernes gårdareal. Man kan også høre beboerne.

Foreholdt fotografiet, jf. ekstraktens side 183, har afhørte oplyst, at han umiddelbart mener, at altanerne i bygning 2 ligger højere end altanerne i bygning 1, men det er dog ikke noget, som han er sikker på.

Afhørte vurderede, at sagsøgernes værditab som følge af indbliksscenerne fra bygning 2 ville være omkring 500.000 kr., hvilket han under sagen er blevet bekræftet i. De 100.000 kr. der er nævnt i avisartiklen i Jydske Vestkysten den 19. april 2016 (bilag 15), ved han ikke, hvor kommer fra.

Afhørte er bekendt med, at ejendommen beliggende [REDACTED] har været sat til salg for 2 mio. kr., men at den er ikke blevet solgt. Den pågældende ejendom er ikke at sammenligne med sagsøgernes. Den er bl.a. noget mindre end sagsøgernes. Fra altanerne på 1. sal i bygning 2 kan man se også hen til nr. 40, men slet ikke i samme grad som til sagsøgerne.

Foreholdt 3. sidste linje i afhørtes e-mail af 2. september 2015 til [REDACTED] (bilag 2) har afhørte oplyst, at det, som han tænkte på var, at bygning 2 skulle vende anderledes, således at altanerne som følge heraf kom til at vende anderledes.

Afhørte er usikker på, hvor langt [REDACTED] Bolig Administration var med det nye byggeri, da Statsforvaltningens afgørelse af 28. juli 2017 forelå, herunder om de var begyndt at bygge, hvilket han ikke umiddelbart mener, at de var. Der var nogle problemer med jordbundsforholdene.

Da den nye byggetilladelse, af 14. august 2017, forelå, kontaktede afhørte Statsforvaltningen. Hvis sagsøgerne på ny skulle klage, ville det tage yderligere ca. 1½ år. De blev rådet til at kontakte en advokat, hvilket de herefter gjorde. De har således ikke påklaget den nye byggetilladelse.

[REDACTED] har forklaret, at [REDACTED] Bolig Administration gik i gang med det nye byggeri ca. 1-2 måneder efter artiklen i Jydske Vestkysten den 19. april 2016. Da sagsøgerne modtog Statsforvaltningens afgørelse af 28. juli 2017, var bygning 2 ca. halvt opført. De var gået i gang med opførelsen af førstesalen på bygningen. I bygning 1 var de færdig med soklen. Uanset afgørelsen fra Statsforvaltningen fortsatte byggearbejdet.

Foreholdt sidste afsnit i afhørtes e-mail af 31. august 2015 til [REDACTED] (bilag 2) har afhørte oplyst, at det var til græsplænen, at der var frit udsyn. Der var oprindeligt 2 store træer i haven, men det ene gik ud under byggeriet af andelsboligforeningsbygningen. Det andet træ var blevet så stort, at sagsøgerne blev nødt til at lade det fælde.

█ har forklaret, at han er uddannet arkitekt, og at han arbejder som byggesagsbehandler i █ hvilket han har gjort siden maj 2015. Han har tidligere arbejdet som byggesagsbehandler i 3 andre kommuner, og har i alt arbejdet som sådan i ca. 30 år.

Han var ikke med fra starten i sagen omkring █ Bolig Administrations nybygninger i █ Han blev sagsbehandler på den pågældende sag den 27. januar 2016 og blev bedt om færdiggøre sagen med hensyn til spørgsmålet om byggetilladelse. I henhold til lokalplanen skulle det nye byggeri svare til det eksisterende, og afhørte foretog herefter en besigtigelse, hvor han tog bestik af det eksisterende byggeri. Han var ikke inde i gården til █ 42, men han foretog besigtigelsen fra offentlig vej og fra grunden ved andelsboligforeningen, hvor der dog var træer, der skyggede. Der var også en garage, der skyggede for indkig. Der var en tagterrasse på en bygning ud til █

Kommunen skulle lave en vurdering af, hvad det påtænkte nye byggeri ville få af effekt. Afhørte registrerede i den forbindelse bl.a. etagehøjden på de omkringliggende bygninger, hvilket han gjorde den 4. februar 2016, jf. herved bilag E, 1. side (ekstraktens side 105). Byggetilladelsen der blev givet den 15. februar 2016 blev givet ud fra en konkret vurdering. Det var ud fra besigtigelsen, ligesom afhørte havde drøftet sagen på et byggesagsmøde i kommunen med kollegaer. De var enige om, at det nye byggeri ville svare til det gængse i bymidten.

Da Statsforvaltningen fremkom med sin afgørelse af 28. juli 2017, blev afhørte opmærksom på, at han ikke ved byggetilladelsen havde været tilstrækkelig præcis med hensyn til henvisning til byggelovgivningen. Vidnet var herefter på ny på besigtigelse, hvorefter han udarbejdede notaterne/skitsen, herunder foretog beregninger, herunder af terrænniveau, jf. ekstraktens side 106-108. Han foretog i den forbindelse en sammenligning mellem de eksisterende andelsboligforeningsaltaner og indbyggede altaner i bygning 2. Der blev efter en helhedsvurdering herefter på ny givet byggetilladelse, jf. tilladelsen af 14. august 2017.

Bygning 2 kunne evt. have været vendt på en anden måde, men der ville så evt. have været indblikspøblemer i forhold til andre. Afhørte kunne forstå, at der havde været drøftelser om, hvordan bygning 2 skulle vende, men det er ikke noget, som afhørte har været involveret i.

█ har forklaret, at han er kommunalbestyrelsesmedlem i █ █ hvilket han har været i en årrække. Han er formand for kommunens udvalg for Plan og Teknik, hvilket han har været i perioderne fra 2006 til 2009 og igen fra 2014.

Han kan godt huske sagen omkring █ Bolig Administrations nybyggeri i █ Udvalget blev involveret i sagen som følge af naboklager om indbliksscener. I sådanne tilfælde bliver sagen forelagt for udvalget.

Udvalget fulgte i udvalgsbehandlingsmødet den 26. november 2015 indstillingen fra forvaltningen om byggetilladelse på de angivne vilkår. Han kan ikke mindes, at udvalgsmedlemmet [REDACTED] sagde noget ved udvalgsrådet, men han kan godt have gjort det. Afhørte kan huske, at [REDACTED] ved andre møder med andre sager har ytret sig. Der var tale om en enstemmig beslutning i udvalget. I sådanne tilfælde bruges vendingen som det er anført i referatet "Anbefalingen blev godkendt". Hvis der er uenighed, vil det fremgå af referatet, herunder hvem der var i mindretal.

Omkring evt. inhabilitet er det således, at det enkelte udvalgsmedlem i henhold til styrelsesvedtægten for [REDACTED] skal gøre opmærksom på, hvis der kan foreligge inhabilitet. Hvis [REDACTED] havde nævnt, at han var inhabil i sagen som følge af hans bestyrelseshverv i [REDACTED] Bolig Administration, havde afhørte været enig heri. Hvis afhørte fra anden side var blevet gjort opmærksom på problematikken, ville han have forespurgt [REDACTED] herom. Det er afhørtes opfattelse, at udvalget herefter ville have erklæret [REDACTED] inhabil i den pågældende sag.

Udvalget kan godt vælge at tage på besigtigelse forud for behandling af en sag. Det er sket i nogle tilfælde, men der er et stort sagsantal, og det er undtagelsen, at der sker besigtigelse. Afhørte mindes ikke, at det skulle have været på tale at foretage forudgående besigtigelse i sagen om nybyggeriet i [REDACTED]. Afhørte har efterfølgende, efter udvalgsbeslutningen, været på besigtigelse på stedet sammen med en medarbejder fra forvaltningen, leder af afdelingen for byggesagsbehandling, [REDACTED]. Afhørte kan ikke huske datoen for den pågældende besigtigelse, men det var forud for opførelsen af byggeriet.

Foreholdt artiklen i Jydske Vestkysten den 19. april 2016 vedrørende afhørtes udtalelser til avisen (den nederste af de to artikler) har han oplyst, at han kan vedstå sig disse. Næstsidste afsnit har sammenhæng med, at han mener, at [REDACTED] skal være en erhvervsvenlig kommune. Vedrørende sin udtalelse om at han ikke selv ville synes, at det ville være behageligt at få et to-etagers hus i sin baghave, har afhørte oplyst, at han har valgt at bosætte sig i et parcelhusområde.

Skønsmanden har forklaret, at han kan vedstå sig skønserklæringen af 28. januar 2019 og den supplerende erklæring af 9. juli 2019.

Han var som det fremgår af svaret på spørgsmål 1 ved sin besvarelse af spørgsmålet opmærksom på den tidligere tagterrasse på bygning 1. Han har herefter vurderet, at indbliksscener fra bygning 1 ikke er større nu, end de har været før, da nuværende altan på bygning 1 kan sidestilles med den gamle tagterrasse.



Vedrørende indbliksscener fra andelsboligforeningsbygningen, jf. hans svar på spørgsmålene I A, I B og SS 2 har skønsmanden, forevist fotografiet i ekstraktens side 168, oplyst, at han fra en udvalgt altan – den til højre i billedet – har kunnet vurdere indbliksscener. Han har ikke haft mulighed for på samme måde at bedømme scenerne fra altanen til venstre i billedet, da han ikke har været på den pågældende altan. Selv om der måtte være indbliksscener fra den venstre altan, skønner skønsmanden, at afstandsforholdene bevirker, at de ikke er væsentlige.

### Parternes synspunkter

B1 og B2 har med udgangspunkt i deres påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende:

#### "Ugyldighed som følge af inhabilitet:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det i første række gældende, at sagsøgte er erstatningsansvarlige over for sagsøgerne som følge af, at sagsøgte tilladelse til byggeriet på ejendommen [REDACTED] er ugyldig.

I den forbindelse gøres det gældende, at [REDACTED], der som medlem af Udvalget for Plan og Teknik har deltaget i behandlingen af ansøgningen fra [REDACTED] Boligadministration, som ejer ejendommen [REDACTED] og hvor [REDACTED] sidder som næstformand, har været inhabil ved behandlingen af sagen i udvalget for Plan og Teknik, jf. Forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Som følge af [REDACTED] inhabilitet, der anses som en væsentlig mangel, gøres det gældende, at byggetilladelsen af 15. februar 2016 og byggetilladelsen af 14. august 2017 er ugyldige, da Udvalget for Plan og Teknik har truffet en som følge af inhabilitet ugyldig afgørelse i forbindelse med behandlingen af ansøgningerne om byggetilladelse.

Det bestrides, at inhabiliteten ikke kan medføre ugyldighed, når afgørelsen er truffet enstemmigt, og i særdeleshed når udvalget ikke er gjort bekendt med inhabilitetsproblematikken. [REDACTED] har således igennem drøftelsen i udvalget haft mulighed for at påvirke de øvrige medlemmer. Enhver tvivl må i den forbindelse må komme sagsøgte til skade.

Det bestrides endvidere, at ugyldigheden af beslutningen i teknisk udvalg ikke også skal medføre, at beslutningerne i forvaltningen også er ugyldige med den konsekvens, at byggetilladelserne er en følge af en som følge af inhabilitet i Teknisk Udvalg truffet beslutning.

Fejlagtig helhedsvurdering:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det endvidere gældende, at sagsøgtes helhedsvurdering i byggetilladelsen af 14. august 2017 er ufyldstgørende og foretaget på et usagligt grundlag.

Herudover gøres det gældende, at sagsøgtes byggetilladelse af 14. august 2017 er behæftet med hjemmelsmangler, da sagsøgte alene har udstedt den lovliggørende byggetilladelse, fordi byggeriet allerede var opført på dette tidspunkt.

Det gøres gældende, at generne fra byggeriet, herunder indbliksgenerne er af væsentligt omfang, og at sagsøgte på baggrund af ovenstående har handlet ansvarspådragende i forbindelse med udstedelse af byggetilladelsen af 14. august 2017.

I den forbindelse gøres det gældende, at sagsøgte ikke har foretaget en så omhyggelig sagsbehandling, som borgerne, herunder sagsøgeren, kan stille krav om. Bl.a. ville en besigtigelse af sagsøgers ejendom før meddelelsen af byggetilladelse have medført, at sagsøgte burde have indset, at det projekterede byggeri på ejendommen [redacted] ville medføre så store indbliksgener på ejendommen [redacted] at sagsøgte ud fra en helhedsvurdering ikke skulle have meddelt byggetilladelse.

Samtidig gøres det gældende, at værdiforringelsen af ejendommen er så væsentlig (kr. 500.000), at værdiforringelsen i sig selv er et bevis for, at indbliksgenerne .... er af et sådant omfang, at sagsøgtes tilladelse til byggeriet ikke skulle have været givet.

Som følge heraf gøres det gældende, at sagsøgte er erstatningsansvarlig for det tab, som sagsøger har lidt som følge af, at byggeriet blev tilladt, og at de øvrige erstatningsbetingelser er opfyldt.

Opgørelse af erstatningskrav:

Med hensyn til opgørelsen af erstatningskravet, gøres det gældende, at sagsøgeren ved indhentelse af en udtalelse fra en ejendomsmægler, jf. bilag 8 og ved det gennemførte syn og skøn har godtgjort, at tabet kan opgøres til (mindst) kr. 500.000 for så vidt angår værdiforringelsen af sagsøgtens ejendom. Syns- og skønsmanden bekræfter, at det "udelukkende" er opførelsen af bygning 2 på ejendommen [redacted] der medfører "en stor værdiforringelse", og at denne er en følge af "det store indblik" fra lejlighedernes vinduer og specielt altaner på første sal. Skønsmanden udelukker, at der er andre værdiforringende omstændigheder.

Derudover gøres det gældende, at sagsøgte er forpligtet til at erstatte sagsøgerens rimelige udgifter til advokatbistand i forbindelse med behandlingen af byggesagen, jf. bilag 11. Sagen har som følge af de påviste og konstaterede fejl utvivlsomt berettiget sagsøgeren til at søge advokatbistand i forbindelse med sagens behandling.”

A Kommune har under hovedforhandlingen præciseret, at deres subsidære påstand om hjemvisning af byggetilladelsen til fornyet behandling relaterer sig til begge sagsøgerens hovedanbringender; ugyldighed som følge af inhabilitet og fejlagtig helhedsvurdering.

Kommunen har endvidere præciseret, at det – svarende til duplikken – ikke bestrides, at [REDACTED] var inhabil ved udvalgsbeslutningen den 26. november 2015.

Kommunen har med udgangspunkt i sit påstandsdokument herefter gjort følgende anbringender gældende:

”Det gøres overordnet gældende, at en eventuel værdiforringelse af sagsøgers ejendom ikke kan henføres til fejl eller forsømmelser begået af sagsøgte eller af nogen for hvem sagsøgte hæfter i forbindelse med sagsøgtes byggesagsbehandling vedrørende ejendommen beliggende [REDACTED].

Overordnet set, gøres det principalt gældende, at [REDACTED] ... inhabilitet ikke bør medføre ugyldighed. Subsidiært gøres det gældende, at den rette reaktion på eventuel ugyldighed ikke er erstatning, men hjemvisning af sagen til fornyet behandling. Mest subsidiært gøres det gældende, at ugyldighed i sig selv ikke udgør et ansvarsgrundlag, og at sagsøgte ikke i øvrigt har handlet ansvarspådragende i forbindelse med udvalgsbehandlingen.

Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende nærmere gældende:

#### Ad ugyldighed som følge af inhabilitet

Principalt gøres det nærmere gældende, at grundbetingelserne for at lade inhabiliteten medføre ugyldighed, ikke er opfyldt.

Det bestrides således først og fremmest, at denne formelle mangel konkret har været væsentlig, idet den ikke har påvirket hverken resultatet af udvalgsrådet eller den endelige byggetilladelse. [REDACTED] har ikke påvirket sagens behandling, idet han ikke har deltaget i sagens behandling i forvaltningen og ikke på mødet har foretaget handlinger eller fremkommet med udtalelser, der var egnede til at påvirke de øvrige byrådsmedlemmer til at stemme ja.

Udvalget skulle den 26. november 2015 på baggrund af høringssvar og tegningsmateriale tage stilling til, om naboindsigelserne kunne imødegås ved at gennemføre et forslag, som var fremsat af forvaltningen. Samtlige 7 udvalgsmedlemmer vurderede, at der skulle gives byggetilladelse med vilkår, som foreslået af forvaltningen, og [REDACTED] stemme har dermed ikke været udslagsgivende, hvilket er påkrævet, såfremt der skal statueres ugyldighed, jf. UFR 2002.1325 Ø.

Dertil kommer, at [REDACTED] Boligadministration er et almennyttigt boligselskab, jf. lov om almene boliger. Det fremgår således af foreningens vedtægters § 3, stk. 1, (jf. tilsvarende lov om almene boligers § 6, stk. 1):

"Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger."

[REDACTED] Bolig Administrations interesser er dermed i det store hele sammenfaldende med kommunale interesser i opførelse af nye boligbyggerier, således at formålet i lov om almene boligers § 5 b kan varetages. Følgende formålsbestemmelse fremgår af § 5 b:

"Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold."

Den omstændighed, at [REDACTED] som næstformand for [REDACTED] Bolig Administration har deltaget i udvalgsbehandlingen må dermed antages ikke have haft betydning for udvalgets handling af ansøgningen.

Dertil kommer, at [REDACTED] Bolig Administration ikke har haft en særlig interesse i sagens udfald, jf. forvaltningslovens § 3 stk. 1, nr. 3, jf. kommunestyrelseslovens § 14.

#### Ad hjemvisning til fornyet behandling

Subsidiært gøres det gældende, at den rette reaktion på eventuel ugyldighed er hjemvisning af byggetilladelsen til fornyet behandling hos sagsøgte. Såfremt Retten finder, at udvalgsbehandlingen er behæftet med en sådan grad af inhabilitet, at samtlige betingelser for ugyldighed er opfyldt, gøres det ad det således gældende, at sagen skal hjemvises til fornyet behandling.

Virkingen af ugyldighed er ikke per automatik erstatning.

Såfremt Retten ikke finder, at den rette reaktion på eventuel ugyldighed er hjemvisning til fornyet behandling, gøres det gældende, at sagsøgte ikke har handlet ansvarspådragende i relation til udvalgsbehandlingen ..... Sagsøgerne har derfor ikke krav på erstatning, da der ikke er et ansvarsgrundlag.

#### Ad helhedsvurderingen og byggesagsbehandlingen i øvrigt

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har begået ansvarspådragende fejl eller forsømmelser i forbindelse med byggesagsbehandlingen i øvrigt.

Sagsøgte har som foreskrevet sendt byggesagen i høring ved brev af 28. august 2015, ligesom de indsigelser, som blev modtaget i denne forbindelse, blev behandlet i den byggetekniske forvaltning, der vurderede, at indsigelserne kunne imødegås ved indsættelse af særlige vilkår i byggetilladelsen.

Forvaltningens forslag til vilkår blev vedtaget på udvalgmødet den 26. november 2015.

Det gøres således gældende, at sagsøgte på saglig og forsvarlig vis har behandlet sagsøgers indsigelser og indsat vilkår i byggetilladelsen med henblik på at tage højde for disse indsigelser.

For så vidt angår de 2 sydvendte altaner i baggårdsbygningen, blev disse trukket ind i bygningen således, at forkanten af altanen flugter med ejendommens facade (dvs. indvendige altaner). .....

Det gøres gældende, at sagsøgtes sagsbehandling, herunder besigtigelsen af ejendommen og vurderingen af mulige indbliksgener, har været forsvarlig.

Sagsøgte foretog således både besigtigelse af ejendommen og området under behandlingen af dispensationen til etablering af altaner og igen under de forudgående undersøgelser i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelsen af 15. februar 2016. Blandt andet på baggrund af disse besigtigelser vurderedes det, at byggeriet ikke ville medføre væsentlige indkigsgener (sammenlignet med de daværende forhold), såfremt der blev foretaget visse ændringer af de planlagte altaner.

Til brug for vurderingen af eventuelle indkigsgener udarbejdede sagsøgtes medarbejder, arkitekt [REDACTED], de skitse-mæssige indkigsdiagrammer, der er fremlagt som bilag E. Skitserne illustrerer, at der ikke ville være væsentlig større mulighed for indkig fra de nye indvendige altaner på ejendommen [REDACTED] i forhold til de eksisterende udvendige altaner på Andelsboligforening [REDACTED] blandt andet som følge af terrænforskelle.

Den omstændighed, at sagsøgte og skønsmandens vurderinger ikke er sammenfaldende, idet skønsmanden har vurderet, at indbliksgenerne fra Andelsboligforeningen [redacted] ikke var væsentlige sammenlignet med indbliksgenerne fra den nyopførte bygning 2, kan ikke tages til indtægt for, at sagsøgte professionelle vurdering har været fejlbehæftet og ansvarspådragende. Vurderingen af indbliksgener blev foretaget på forsvarligt og tilstrækkeligt oplyst grundlag.

....

Det forhold, at sagen som følge af formelle mangler blev hjemvist til fornyet behandling med henblik på præcisering af rette hjemmel, indebærer ikke, at der er udvist ansvarspådragende sagsbehandlingsfejl i forbindelse med byggetilladelsens udstedelse.

Byggetilladelsen er udstedt i overensstemmelse med en godkendt og lovlig lokalplan samt byggeloven. Kommunen kan godt planlægge i byer med den følge, at der i et vist omfang vil fremkomme .... indbliksgener, uden at en udstedt byggetilladelse af den grund bliver ugyldig.

Det bestrides, at sagsøger har løftet sin bevisbyrde for, at sagsøgte har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med sagsøgte sagsbehandling.

#### Ad opgørelsen af et økonomisk tab

Det bestrides - også efter skønserklæringen - at sagsøger med det nye byggeri er blevet påført indbliksgener, som ligger ud over den grænse, som beboere i bymæssig tæt bebyggelse må tåle, i hvilken forbindelse det bemærkes, at flere af sagsøgers øvrige naboer udgøres af ejendomme med udvendige altaner.

Sagsøgers erstatningskrav på kr. 500.000,00 bestrides, idet sagsøger ikke agter at sælge ejendommen på nuværende tidspunkt. Det bestrides således, at sagsøger de facto har lidt et tab, endsiges et tab der på nuværende tidspunkt kan opgøres til kr. 500.000. Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål SS 3 oplyst, at de lokale ejendomsmæglere "ikke på nuværende tidspunkt har mærket nogen positiv effekt" af kvarterløftet [egen fremhævning]. En sådan positiv effekt kan være realiseret på et senere salgstidspunkt, hvilket vil afspejle sig i sagsøgernes eventuelle faktiske økonomiske tab. Det samme kan gøres sig gældende i relation til den øvrige byudvikling i området eller i ejendomsmarkedet generelt.

Det bestrides, at sagsøger kan indtale et krav om udenretlige advokatombkostninger under nærværende sag, idet dette forhold må afgøres i forbindelse med rettens omkostningsafgørelse."

Parterne har under hovedforhandlingen med udgangspunkt i deres anbringender nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### Rettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at det ene af udvalgsmedlemmerne i A Kommunes daværende udvalg for Plan og Teknik, [REDACTED] – som følge af sin næstformandspost i hovedbestyrelsen for ejeren af ejendommen [REDACTED], [REDACTED] Bolig Administration, der hos kommunen søgte byggetilladelse – var inhabil i forhold til at deltage i udvalgsbeslutningen den 26. november 2015, hvorved udvalget tiltrådte forvaltningens anbefaling om at meddele byggetilladelse på nærmere angivne vilkår.

Udvalgsbeslutningen blev truffet af et fuldt udvalg på 7 personer, og det kan efter referatet fra udvalgsmødet sammenholdt med [REDACTED] forklaring lægges til grund, at beslutningen var enstemmig. Endvidere finder retten efter den nævnte forklaring, at [REDACTED] - hvis han ytrede sig på mødet - ikke har gjort det på en sådan måde, at det har haft nogen indflydelse på udvalgsbeslutningen.

Efter det anførte finder retten i det konkrete tilfælde ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte udvalgsbeslutningen som ugyldig som følge af [REDACTED] inhabilitet, og allerede herefter er der ikke grundlag for at tilsidesætte byggetilladelsen som ugyldig og af denne vej statuere en mulig erstatningsforpligtelse for [REDACTED].

Ved [REDACTED] fremsendelse af byggesagen til høring den 28. august 2015 hos bl.a. sagsøgerne anførte kommunen bl.a., at der skulle foretages høring i forbindelse med opførelse af altaner og altangange, hvorved blev henvist til Bygningsreglementet 2010 kap. 2.3.3., stk. 2, nr. 2, om at "Vinduer, altaner og lignende ikke må give væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde".

Ved Statsforvaltningens afgørelse af 28. juli 2017 blev kommunens afgørelse af 15. februar 2016 om byggetilladelse hjemvist med henblik på fornyet behandling og afgørelse, idet det blev vurderet, at kommunens afgørelse var behæftet med en væsentlig retlig mangel i form af manglende helhedsvurdering i overensstemmelse med bygningsreglementets regler.

Kommunen havde nærmere anført i byggetilladelsen, at der var gennemført en helhedsvurdering for byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne efter BR 10, kap. 2.1, hvilket herefter var nærmere specificeret.

I sin hjemvisningsafgørelse anførte Statsforvaltningen nærmere bl.a., at reglerne om helhedsvurdering fremgår af BR 10, kap. 2.3, og ikke kap. 2.1., som der var henvist til, idet bestemmelserne i kap. 2.1 alene angiver de forhold, der skal indtages ved helhedsvurderingen. En angivelse af de i kap. 2.1, stk. 1, anførte forhold kunne således ikke stå alene og træde i stedet for en helhedsvurdering. Statsforvaltningen anførte herefter videre, at det ikke fremgik, at kommunen havde foretaget en konkret vurdering af de forhold, som skulle indgå i en helhedsvurdering efter BR 10, kap. 2.3.1., stk. 1, nr. 1-6. Byggetilladelsesafgørelsen blev herefter hjemvist med henblik på, at kommunen foretog en helhedsvurdering i overensstemmelse med de nævnte bestemmelser.

Ved den fornyede byggetilladelse af 14. august 2017 har kommunen herefter foretaget en fornyet nærmere angivet "Helhedsvurdering", herunder således at vurderingen har forholdt sig til at undgå væsentlige indbliksgener på bl.a. nabogrunde.

Omkring dette punkt anførte kommunen bl.a., at det efter tilsyn i området var deres vurdering, at "boligblokken i gårdrummet ikke vil medføre væsentlige eller ændrede indbliksgener til naboejendomme.". Det indgik i denne vurdering, at "eventuelle indkigsmuligheder til bebyggelse på nabogrunde svarer til de allerede eksisterende indkigsmuligheder i karéen."

Retten finder, at A Kommune ved den fornyede byggetilladelse – i overensstemmelse med Statsforvaltningens afgørelse af 28. juli 2017 – har foretaget en helhedsvurdering, og udgangspunktet er herefter, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte denne, idet der må indrømmes kommunen en ganske vidtgående margin ved skønsvurderingen.

Der findes herefter alene at være grundlag for tilsidesættelse, hvis vurderingen klart har været ufyldstgørende eller fejlagtig.

Det kan efter [redacted] forklaring lægges til grund, at han foretog nærmere undersøgelser, herunder således at han foretog besigtigelse af de faktiske forhold, men alene således at det skete fra offentlig vej og fra grunden ved andelsboligforeningen. Han foretog således ikke nogen besigtigelse fra gården til sagsøgernes ejendom. Det kan videre lægges til grund, at han foretog nogle skitseberegninger, herunder af terrænniveau. Det blev herefter samlet vurderet, at der ikke ville fremkomme væsentlige eller ændrede indbliksgener til naboejendomme.

Beboere i tæt bymæssig bebyggelse, som sagsøgerne, må i sagens natur som udgangspunkt tåle en vis ikke ubetydelig grad af indblik, men på baggrund af skønserklæringerne og besigtigelsen i forbindelse med hovedforhandlingen finder retten imidlertid, at det kan lægges til grund, at det – efter bygning 2's op-



førelse – har vist sig, at der rent faktisk er, dels meget væsentlige, dels forøgede i forhold til tidligere, indbliksgener fra bygningens 1. sals lejligheder, herunder altanerne, til sagsøgernes gårdareal.

Retten finder efter det foreliggende, at der, i den konkrete sag, foreligger en sådan fejlvurdering med hensyn til væsentlige indbliksgener, jf. BR 10, kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 3, at der er tilstrækkeligt grundlag for at pålægge Varde Kommune et erstatningsansvar over for sagsøgerne i så henseende, således at kommunen er pligtig til at erstatte sagsøgerne deres tab.

Der findes således ikke at være grundlag for hjemvisning af byggetilladelsen til fornyet behandling, jf. sagsøgtes subsidiære påstand.

Det kan efter skønserklæringerne lægges til grund, at opførelsen af bygning 2 har medført en værdiforringelse af sagsøgernes ejendom.

Efter erklæringerne er udgangspunktet en værdiforringelse på 500.000 kr., som således som udgangspunkt udgør tabet i så henseende.

Det fremgår af skønserklæringerne, at opførelsen af nybyggeriet er positivt for området og udmærket vil kunne være med til at løfte priserne i området med 3-5 %, om end det ikke på nuværende tidspunkt skønnes at have nogen betydning for sagsøgernes ejendom.

Der er ikke oplysninger om, at sagsøgerne står for at skulle sælge deres ejendom, og retten lægger herefter til grund, at de i et kommende længere tidsrum agter at blive boende i ejendommen.

En mulig værdiforøgelse af sagsøgernes ejendom på sigt som følge af et kvarterløft findes herefter at skulle indgå i tabsberegningen.

Som det fremgår af den supplerende skønserklæring af 9. juli 2019, har skønsmanden besigtiget udsigten fra en af altanerne i andelsboligforeningen – altanen til højre på fotografiet i ekstraktens side 168.

Han har i den forbindelse anført, at der – som fotografierne viser – intet indblik er til gårdarealet, hvor sagsøgerne har deres terrasse. Der er indblik til græsplænen, men skønsmanden har ikke skønnet, at dette indblik har væsentlig betydning, da der ikke der er anlagt terrasse. Han har videre anført, at indblikket fra andelsboligforeningens førstesalsaltaner ikke virker generende for sagsøgerne på grund af større afstand, men navnlig fordi der ikke er indblik til gård- og terrassemiljøet på [REDACTED]. Han har vurderet, at indbliksgenerne ikke overstiger, hvad der må accepteres i centrum af bymæssig bebyggelse.

Vedrørende indbliksgener fra andelsboligforeningsbygningen i forhold til sagsøgernes gårdareal ses det at have været mere relevant, hvis skønsmanden – hvis han havde haft mulighed herfor – havde besøgt udsigten fra altanen til venstre på fotografiet i ekstraktens side 168, idet retten på baggrund af besigtigelsen og efter [REDACTED] forklaring finder, at der fra denne altan – i modsætning til naboaltanen – uanset det af skønsmanden anførte, må være i hvert fald et vist ikke ubetydeligt indkig ned på sagsøgernes gårdareal/terrasseområde.

Skønsmandens erklæringer og forklaring omkring indbliksgenerne fra andelsboligforeningen må vurderes i lyset af, at han ikke har foretaget besigtigelse fra "den venstre altan".

Som anført ovenfor har opførelsen af bygning 2 medført, dels meget væsentlige, dels forøgede indbliksgener i forhold til tidligere, men retten finder, at den bestående indbliksgang fra "den venstre altan" må tages i betragtning ved ansættelsen af værditabet.

Efter en samlet vurdering finder retten, at sagsøgernes værditab skønsmæssigt bør sættes til 250.000 kr.

Vedrørende den del af sagsøgernes krav som vedrører advokatudgift i forbindelse med den forudgående administrative byggesag, i alt 19.250 kr., finder retten efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkeligt grundlag for at tilpligte A Kommune til at erstatte sagsøgerne denne udgift. Kommunen frifindes således for denne del af sagsøgernes påstand.

Efter det anførte tages sagsøgte mest subsidiære påstand herefter til følge, idet sagsøgte til sagsøgerne skal betale 250.000 kr. med tillæg af renter som anført nedenfor.

Vedrørende sagsomkostninger findes sagsøgte efter sagens resultat sammenholdt med parternes påstande at skulle betale sagsomkostninger til sagsøgerne.

Sagsomkostningerne består i udgift forbundet med syn og skøn, et advokatudgiftsbeløb og retsafgift, idet de 2 sidstnævnte beløb fastsættes med udgangspunkt i det ikendte beløb på 250.000 kr.

Syns- og skønsbeløbet består af et beløb på 30.000 kr. ad den oprindelige skønserklæring, jf. herved retsbogen for den 14. februar 2019, en oplyst udgift på 2.000 kr. i gebyr til DE for forslag til skønsmand og honorar/kørselsgodtgørelse ved afhjemlingen af skønsmanden på 4.442,50 kr. (skønsmandens faktura af 25. november 2019), i alt 36.442,50 kr.

Retsafgiftsbeløbet inkl. berammelsesafgift udgør 6.300 kr.

Udover i forhold til beløbet på 250.000 kr. fastsættes advokatudgiftsbeløbet efter sagens omfang, herunder hovedforhandlingens varighed, og at der har været foretaget syn og skøn med erklæring og supplerende erklæring. Beløbet fastsættes herefter, inkl. moms, til 60.000 kr.

Det samlede sagsomkostningsbeløb udgør således 102.742,50 kr.

**THI KENDES FOR RET:**

Sagsøgte A Kommune skal inden 14 dage til sagsøgerne,  
B1 og B2 betale 250.000 kr. med procesrente fra den 15.  
maj 2018.

Inden samme frist skal sagsøgte i sagsomkostninger til sagsøgerne betale 102.742,50 kr.



**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 16. marts 2022

---

Sag BS-842/2020-VLR  
(2. afdeling)

A Kommune  
(advokat Poul Gade)

mod

B1 og B2

(begge advokat Flemming Dahl)

Retten i Esbjerg har den 20. december 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-16834/2018-ESB).

Landsdommerne Astrid Bøgh, Stig Glent-Madsen og Rasmus Lindhardt Jensen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanten, A Kommune har principalt påstået afvisning, subsidiært frifindelse, mere subsidiært frifindelse, således at byggetilladelsen hjemvises med henblik på fornyet behandling/lovliggørelse hos kommunen, og mere subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstået af de indstævnte og mindre end det ved byretsdommen idømte.

De indstævnte, B1 og B2 har over for A Kommunes afvisningspåstand nedlagt påstand om, at sagen fremmes til realitetsbehandling, og at kommunen skal betale 519.250 kr., subsidiært et min-

dre beløb, dog mere end 250.000 kr., og mere subsidiært stadfæstelse. Beløbet skal forrentes med procesrente fra den 15. maj 2018.

B1 og B2 har påstået frifindelse over for kommunens påstand om frifindelse, således at byggetilladelsen hjemvises til fornyet behandling.

### Supplerende sagsfremstilling

Af byggetilladelse af 14. august 2017 fra A Kommune fremgår blandt andet:

#### "HELHEDSVURDERING:

A Kommune vurderer på det grundlag, at helhedsvurderingen i henhold til BR10, kap. 2.3 alene skal forholde sig til følgende forhold:

Grundens størrelse, de ubebyggede arealers indretning, bebyggelsens højde- og afstandsforhold til naboskel, vej og sti med henblik på fastlægge følgende forhold:

- \* at bebyggelsens omfang er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen,
- \* at bebyggelsen svarer til det sædvanlige i området,
- \* at sikre tilstrækkelige lysforhold til anden bebyggelse på samme grund, til friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer, og
- \* at undgå væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Efter besigtigelse i området er det A Kommunes vurdering, at området overvejende er bebygget med sluttet bebyggelse til boligformål og med enkelte butikker/erhvervslokaler i stueetagen. Det er endvidere konstateret, at der flere steder i området er opført boligbebyggelse med udvendige altaner, og at området flere steder vurderes at være forholdsvis tæt bebygget, herunder med boligbebyggelse, der strækker sig ind i karréen / er opført inde i karréen.

Det er A Kommunes vurdering, at dette byggeri med hensyn til grundens størrelse og anvendelse svarer til det sædvanlige i området med sluttet bebyggelse i gadelinjen og en fritliggende boligblok inde i karréens gårdrum. Der er i projekt materialet anvist placering, størrelse og indretning af friarealer på grunden. Bebyggelsen vurderes på den baggrund også at være hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen.

Forhuset med en bygningshøjde på ca. 10,25 meter opføres i nord-syd retning i gadelinje, og blokken i karréens gårdrum opføres i øst-vest retning.

Sidstnævnte med en bygningshøjde på ca. 7,20 meter.

A Kommune vurderer, at de to bygninger med hensyn til placering på grunden ikke vil medføre væsentlige lysgener (skyggevirkninger) i forhold til hinanden og i forhold til ejendommens egne friarealer. Boligblokken i gårdrummet er placeret ca. 2,90 meter fra naboskel mod syd, og ca. 2,75 meter fra naboskel mod nord, hvor der er en eksisterende bygning opført i skel. Afstanden til nabobebyggelse mod syd er ca. 8,00 meter og afstanden til nabobebyggelsen nord er ca. 30 meter. Boligblokken i karréens gårdrum er placeret ca. 2,50 meter fra naboskel mod øst, og afstanden til nabobebyggelsen mod øst er ca. 12,00 meter.

Boligblokken i gårdrummet har udvendige altaner på 1. sal - afstanden til naboskel med [REDACTED] er ca. 4,20 meter.

Med de konstaterede afstande mellem boligblokken i karréens gårdrum og naboskel og bebyggelse på naboejendomme og bygningshøjden på de to boligblokke, er det A Kommunes vurdering, at de væsentligste skyggevirkninger vil komme fra den boligblok, der opføres i gadelinjen. Denne bygnings etageantal og bygningshøjde er reguleret af lokalplanens bestemmelser og er derfor ikke omfattet af denne helhedsvurdering. Det er på den baggrund A Kommunes vurdering, at boligblokken i karréens gårdrum ikke vil tilføre væsentlige skyggegener i forhold til friarealer på samme grund eller til naboejendommene eller deres friarealer.

Efter tilsyn i området, herunder med inddragelse af placering af eksisterende bebyggelse og de forskellige terrænniveauer på de forskellige grunde, er det A Kommunes vurdering, at den nye boligbebyggelse i gadelinje ikke vil medføre væsentlige indsigsgener til anden bebyggelse på samme grund eller på nabogrunde, da der udføres ugenomsigtige afskærmninger mod naboejendommene både mod nabobebyggelse mod nord og mod syd. Efter tilsynet er det endvidere A Kommunes vurdering, at boligblokken i gårdrummet ikke vil medføre væsentlige eller ændrede indbliksgener til naboejendomme.

Det indgår i denne vurdering, at eventuelle indkigsmuligheder til bebyggelse på nabogrunde svarer til de allerede eksisterende indkigsmuligheder i karréen herunder fra den eksisterende boligbebyggelse i karréen øst for den nye bebyggelse. Terrænet ved den eksisterende boligbebyggelse i karréens gårdrum er lidt højere end

terrænet på [REDACTED] (klagers ejendom), hvorimod terrænniveauet på [REDACTED] er ca. 0,50 meter lavere end terrænet på [REDACTED]. Det medvirker til, at mulige indkigsmuligheder fra de udvendige altaner i den eksisterende boligbebyggelse i gårdrummet svarer til indkigsmulighederne fra de indvendige altaner i boligblokken i gårdrummet i [REDACTED].

Det indgår endvidere i denne vurdering, at eventuelle, oplevede, ændrede indbliksgener som følge af opførelse af boligblokken i karréens gårdrum vil kunne afhjælpes med afskærmende beplantning eller ændring af eksisterende hegn i skel mellem den nye boligblok i karréens gårdrum og nabobebyggelsen, således at hegnet bliver ugenomsigtigt.

A Kommunes helhedsvurdering i henhold til BR10, kap. 2.3 er dermed, at den nye bebyggelse er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen; at den nye bebyggelse svarer til det sædvanlige i området; at der er tilstrækkelige lysforhold til anden bebyggelse på samme grund, til friarealer på samme grund samt til nabobebyggelser og disses friarealer; og at den nye bebyggelse ikke vil medføre væsentlige indbliksgener til anden bebyggelse på samme grund eller på nabogrunde.”

For landsretten er det oplyst,

B1 og B2

af [REDACTED] Bolig Administration i september 2018 har modtaget 10.000 kr. i kompensation.

Under landsrettens behandling er der stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden, som er besvaret den 28. oktober 2020.

I forbindelse med skønsforretningerne den 21. og 26. oktober 2020 har [REDACTED] optaget fotos, som er fremlagt for landsretten.

### Forklaringer

[REDACTED] og skønsmand [REDACTED] har afgivet supplerende forklaring.

[REDACTED] har supplerende forklaret, at han inden første byggetilladelse var på besigtigelse. Det tidligere byggeri inde i gården i [REDACTED] var et værkstedsbyggeri. Han foretog allerede ved første besigtigelse en helhedsvurdering. I vurderingen lagde han vægt på eksisterende bygninger i kvarteret i forhold til udseende og udformning. Han vurderede også naboernes indkigsgener ved det planlagte byggeri. Man skal foretage vurderingen i forhold til eksisterende byggeri og under hensyn til, at der er tale om midtbybebyggelse. Der var en tagterrasse på den tidligere forbygning i [REDACTED] hvor der var

indblik til gården. Han var ikke oppe på terrassen. Han benyttede ikke stige eller gik på taget på bygningerne for at vurdere eksisterende indblik. er også bygget i flere etager.

Kravet om, at altanerne "skulle trækkes tilbage", skyldtes, at afstanden til skel var for kort. De nuværende altaner vender mod syd, og altaner til den anden side mod nord er ikke så attraktive.

Han har taget billeder, der viser indkig til og Han har ved nogle af billederne zoomet ind. Kommunen har ved visualiseringer forsøgt at illustrere, hvordan der vil være skærmet for indblik fra nr. 44 mod nr. 42, hvis der bliver plantet træer på græsplænen i nr. 42.

har supplerende forklaret, at man fra den tidligere tagterrasse i nr. 44 kunne se deres græsplæne, men ikke ned i hele gårdrummet. De var ikke generet af indkig. I dag bruger de ikke gårdrummet, da de er generet af indblik fra nr. 44. Der er omkring 7-8 m fra deres normale plads i gården til skellet. Der er fremlagt et billede fra nr. 40, som er taget, mens fotografen hænger ud ad et kvistvindue.

har supplerende forklaret, at byggeriet af baghuset var i gang den 28. juli 2017, men forhuset var ikke påbegyndt. De hørte først om byggeriet via ugeavisen, og de skrev derfor til kommunen, da de var bekymrede. Kommunen svarede, at byggeriet ville komme i høring. Der var ingen gener fra den tidligere bagbygning. Han er uforstående over for, at arkitekten fra kommunen ikke har været inde i gården for at foretage en helhedsvurdering. De var ikke generet af den tagterrasse, der tidligere var på nr. 44. Bygherren brugte en del af deres have i forbindelse med byggeriet, og de fik derfor en erstatning på 10.000 kr. De havde oprindeligt stillet krav om et større beløb. Erstatningen er ikke begrundet i indbliksgenerne. Træer på græsplænen vil ikke hindre indbliksgener tilstrækkeligt.

Det er meget begrænset, hvor meget de i dag anvender gårdrummet. De købte ejendommen i 2002, og gård og græsareal var nogenlunde som nu. Glaskarnappen var også etableret. De er ikke på samme måde blevet generet af indblik fra de øvrige omkringliggende ejendomme.

Skønsmand har supplerende forklaret, at han har været ejendomsmægler siden 1990, og han har haft en del skønsforretninger i . Han har ikke solgt huse i men han har forhørt sig hos lokale mæglere om prisniveau. Han har intet specielt kendskab til byggetilladelser og byggereglement.



Inden han skulle foretage sin vurdering, fik han den tidligere vurdering af ejendommen, som er foretaget af en anden mægler. Han havde inden udfærdigelsen af skønserklæringen haft kontakt til lokale mæglere i Danbolig og Home, som havde et godt kendskab til prisniveauet [REDACTED]. Disse mæglere havde udefra set på ejendommen. Han spurgte om prisdifferencen. De sagde begge uafhængigt af hinanden, at værdien tidligere havde været 2,5 mio. kr. eller lidt mere, og at værdien var omkring 2 mio. kr., efter naboejendommen blev opført. På daværende tidspunkt havde mæglerne ikke hørt hans egen vurdering. Han havde forud forklaret dem om husets indvendige forhold, men han fortalte dem ikke om den eksisterende vurdering.

Han har efterfølgende fået tilsendt visualisering af plantning af træer på græsplænen i nr. 42, men han fik besked på, at han ikke skulle vurdere mulige indbliksgener på det grundlag. Træer vil have en mindre betydning for indbliksgener om sommeren, men træerne vil ikke skærme fuldstændigt. Han tillægger det i sin vurdering stor betydning, at der er et voldsomt indblik fra 1. salen fra den nye bygning. Han tillægger ikke den gamle tagterrasse stor betydning.

Han har i sin vurdering også taget højde for, at der i et vist omfang var indblik fra øvrige bygninger i området. Han besigtigede også [REDACTED], som blev sat til salg for ca. 2,1 mio. kr. Denne prissætning ændrer ikke hans vurdering af nr. 42. Indblikforholdene til nr. 42 betyder, at der er færre købere til ejendommen.

### **Anbringender**

A Kommune har til støtte for afvisningspåstanden anført, at søgsmålsfristen i byggelovens § 25 finder anvendelse på en sag af den pågældende karakter, og fristen på 6 måneder udløb i februar 2018 forud for sagsanlæg. Landsretten bør tillade, at afvisningspåstanden fremsættes, selv om den først er nedlagt for landsretten.

B1 og B2 har heroverfor anført, at der på nuværende tidspunkt ikke skal meddeles tilladelse til, at afvisningspåstanden fremsættes. Der er ikke tale om en frist, som ex officio skal påses, og kommunen har ved sin passive adfærd frafaldet at gøre gældende, at søgsmålsfristen er overskredet. Det bestrides, at byggelovens § 25 finder anvendelse.

Parterne har i øvrigt i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Efter omstændighederne tillader landsretten Varde Kommune at nedlægge påstanden om afvisning, jf. retsplejelovens § 383, da modparten har haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser.

Sagen blev anlagt den 15. maj 2018. Først efter en betydelig skriftveksling for landsretten fremsatte kommunen i processkrift 3 af 9. juni 2021 påstanden om afvisning under henvisning til, at sagen var anlagt for sent. Der var på det tidspunkt på baggrund af nye skønsforretninger afgivet supplerende skønserklæring for landsretten med svar på spørgsmål fra begge parter, og sagen var tæt på at være klar til berømmelse. Under de omstændigheder må kommunen anses for at have frafaldet at gøre gældende, at sagen er anlagt for sent.

Landsretten tager derfor ikke                      A Kommunes principale påstand om afvisning til følge.

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for at anse byggetilladelsen for at være ugyldig som følge af inhabilitet hos udvalgsmedlem                      i                      A Kommunes daværende udvalg for Plan og Teknik.

Dommerne Astrid Bøgh og Rasmus Lindhardt Jensen (kst.) udtaler herefter:

Også efter bevisførelsen for landsretten, herunder forklaringen fra                                           sammenholdt med indholdet af byggetilladelsen af 14. august 2017, lægger vi til grund, at der ved denne afgørelse om byggetilladelse efter en fornyet besigtigelse er foretaget en helhedsvurdering, der inddrager og foretager en afvejning af alle relevante hensyn på saglig vis, herunder i forhold til problematikken om indbliksgener.

Vi finder på den baggrund, at der ved udøvelsen af det vide skøn, som det tilkommer kommunen at foretage, ikke i denne sag er påvist klare fejl, der kan anses for erstatningspådragende for                      A Kommune

Den omstændighed, at der måtte foreligge et værditab på de indstævntes ejendom som følge af, at byggetilladelsen til naboejendommen har medført forøgede indbliksgener, kan hverken isoleret set eller sammenholdt med sagens øvrige oplysninger føre til et andet resultat.

Af de grunde, som byretten har anført, er vi i øvrigt enige med byretten i, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at pålægge                      A Kommune at betale advokatudgifter til                      B1 og B2                      i forbindelse med den forudgående administrative byggesag.

Vi stemmer derfor for at tage                      A Kommunes påstand om frifindelse til følge.

Dommer Stig Glent-Madsen udtaler:

Byggetilladelsen til [redacted] af 15. februar 2016 blev af Statsforvaltningen hjemvist til A Kommune til fornyet behandling, da Statsforvaltningen vurderede, at kommunens afgørelse var behæftet med en væsentlig retlig mangel i form af en manglende helhedsvurdering i overensstemmelse med bygningsreglementets regler.

A Kommune traf den 14. august 2017 en ny afgørelse om at udstede en byggetilladelse. Afgørelsen var bl.a. truffet på baggrund af den helhedsvurdering, som blev foretaget af arkitekt [redacted]. Af helhedsvurderingen fremgår bl.a., "... er det A Kommunes vurdering, at den nye boligbebyggelse i gadelinje ikke vil medføre væsentlige indsigtsgener til anden bebyggelse på samme grund eller på nabogrunde... Efter tilsynet er det endvidere A Kommunes vurdering, at boligblokken i gårdrummet ikke vil medføre væsentlige eller ændrede indbliksgener til naboejendomme."

Under sagen er afholdt syn og skøn, og skønsmanden har både for by- og landsret besvaret spørgsmål i forbindelse med sagens forberedelse og under hovedforhandlingerne.

Skønsmanden har bl.a. anført, at "Indbliksgenerne fra den nyopførte bygning 2 forekommer at være meget store.", "Der vil være en ganske stor del købere, der fravælger ejendommen [redacted] hvor man som ejer kan blive "overvåget" af naboerne i bygning 2."

Skønsmanden har vurderet, at [redacted] før opførelsen af bygning 2 på naboejendommen havde en værdi på 2,5 mio. kr., og at værdien efterfølgende er faldet til 2 mio. kr.

I forbindelse med en række supplerende spørgsmål har skønsmanden fastholdt sin vurdering, og han har under henvisning til fotos taget fra altanerne på [redacted] (bygning 2) anført, at det er åbenbart, at der er et "voldsomt" indblik til terrasse og gårdanlæg på [redacted]

Af Bygningsreglement 2010, kap. 2, pkt. 2.3.1, stk. 1, nr. 3, fremgår bl.a., at kommunalbestyrelsen skal lade hensynet til, at nabobebyggelse sikres mod væsentlige indbliksgener, indgå i bedømmelsen ved regulering af bebyggelsesforhold.

Efter det oven for anførte finder jeg ligesom byretten, at A Kommune har foretaget en sådan fejlvurdering, at der er grundlag for at pålægge A Kommune et erstatningsansvar som anført. Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder jeg videre, at erstatningen efter en samlet skønsmæssig vurdering fastsættes til 250.000 kr., og at der ikke er grundlag for at pålægge A Kommune

at betale advokatudgifter i forbindelse med den forudgående administrative byggesag.

Jeg stemmer derfor for at stadfæste byrettens dom.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Efter sagens udfald skal B1 og B2 solidarisk i sagsomkostninger for begge retter betale 222.572,50 kr. til A Kommune 140.000 kr. inkl. moms af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbi-stand, 78.572,50 kr. inkl. moms af beløbet er til dækning af kommunens udgifter til skønsmanden og 4.000 kr. til retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at der har været afholdt syn og skøn.

#### THI KENDES FOR RET:

A Kommune frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal B1 og B2 solidarisk inden 14 dage betale 222.572,50 kr. til A Kommune  
Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.