

## MRF 2023.18

Vestre Landsrets dom af 18. januar 2023, 5. afd., sag BS-4262/2022-VLR  
(Henrik Estrup, Lars Christensen og Rasmus Lindhardt Jensen (kst.))

*A (adv. Karina Søndergaard) mod Nævnenes Hus (adv. Britta Moll Bown) og Aarhus Kommune (adv. Marie Bockhahn)*

***Søgsmål til prøvelse af tillæg til byggetilladelse afvist, da søgsmålsfristen var overskredet. Ikke retlig interesse i prøvelse af den oprindelige byggetilladelse, der for så vidt angik de anfægtede forhold var blevet afløst af det senere tillæg.***

Sagen omhandlede en større ombygning af A's naboejendom i Aarhus C fra erhverv til 17 boliger. Den 20. marts 2015 meddelte Aarhus Kommune byggetilladelse til projektet, der bl.a. indebar etablering af fem store udvendige altaner, tre indeliggende altaner og et elevatorårn. A påklagede byggetilladelsen til Statsforvaltningen, der den 27. januar 2016 stadfæstede afgørelsen og gav A søgsmålsvejledning. Den 19. juli 2016, dvs. inden for søgsmålsfristen på 6 måneder, anlagde A sag mod Aarhus Kommune og Statsforvaltningen (senere Nævnenes Hus) med principal påstand om, at byggetilladelsen af 20. marts 2015 "til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner" var ugyldig, og subsidiær påstand om erstatning. I marts 2017 modtog Aarhus Kommune en revideret ansøgning om byggetilladelse, hvorefter elevatorårnet blev flyttet ind i bygningen, og altanerne blev ændret. I juni 2017 traf Aarhus Kommune en afgørelse benævnt "tillæg til tilladelsen af 20. marts 2015", hvori kommunen godkendte det reviderede projekt for så vidt angik altanerne og elevatorårnet. A påklagede også denne afgørelse til Statsforvaltningen, der den 5. marts 2018 stadfæstede tillægget og gav A søgsmålsvejledning. Under hovedforhandlingen i A's retssag mod Aarhus Kommune og Statsforvaltningen den 11. januar 2019 oplyste A, at hans påstande nedlagt i stævningen af 19. juli 2016 også angik kommunens afgørelse af 2. juni 2017, hvorfor retten besluttede at genoptage retssagens forberedelse. I et processkrift af 11. januar 2019 reviderede A herefter sine påstande, så den principale påstand om ugyldighed kom til at omfatte begge kommunens afgørelser fra marts 2015 og juni 2017 om byggetilladelse "til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner". Aarhus Kommune og Nævnenes Hus påstod afvisning af A's principale påstand, hvilket blev udskilt til særskilt behandling. Til støtte for afvisning gjorde kommunen og Nævnenes Hus gældende, at søgsmålsfristen for kommunens afgørelse af 2.

juni 2017 var 6 måneder regnet fra Statsforvaltningens afgørelse af 5. marts 2018, og at den derfor var overskredet, da A i processkriftet af 11. januar 2019 omformulerede sin påstand om ugyldighed til også at vedrøre afgørelsen af 2. juni 2017. For så vidt angik afgørelsen af 20. marts 2015 gjorde kommunen og Nævnenes Hus gældende, at A ikke længere havde retlig interesse i at få prøvet denne afgørelse, da den var blevet erstattet af kommunens senere afgørelse (tillæg) af 2. juni 2017 til det reviderede projekt vedr. altanerne. Byretten fandt, at afgørelse af 2. juni 2017 måtte betragtes som en ny selvstændig afgørelse, uanset at den angav at være et tillæg til afgørelse af 20. marts 2015. Retssag til prøvelse af afgørelsen af 2. juni 2017 skulle have været anlagt inden for søgsmålsfristen på 6 måneder, der løb fra Statsforvaltningens stadfæstelse af 5. marts 2018. Søgsmålsfristen udløb derfor den 5. september 2018, og det var ubestridt, at der ikke på dette tidspunkt var nedlagt påstand om, at afgørelsen af 2. juni 2017 var ugyldig, idet en sådan påstand først blev nedlagt med A's processkrift af 11. januar 2019. Byretten afviste, at der kunne ses bort fra fristoverskridelsen, da kommunens og Statsforvaltningens afgørelser havde indeholdt klage- og søgsmålsvejledning, og da A under hele forløbet havde været repræsenteret af advokat. For så vidt angik kommunens afgørelse af 20. marts 2015 fandt byretten, at som A's påstand var formuleret, skulle retten alene tage stilling til, om den del af indholdet i afgørelsen, som angik altanerne, skulle anses for ugyldig. Da det var ubestridt, at altanerne ikke var blevet opført som angivet i byggetilladelsen af 20. marts 2015, men i stedet var opført i henhold til byggetilladelsen af 2. juni 2017, fandt byretten, at "den del af afgørelsen af 20. marts 2015, der gav byggetilladelse til opførelse af altaner, [må] anses for bortfaldet, da byggetilladelsens del om altaner ikke blev udnyttet jf. byggeloven § 16, stk. 10". På den baggrund havde A ikke retlig interesse i at få prøvet

den del af afgørelsen af 20. marts 2015, der vedrørte altanerne, hvorfor byretten afviste sagen ved en deldom. A ankede dommen til landsretten og nedlagde i tillæg til påstanden for byretten en ny påstand om, at kommunens afgørelser af 20. marts 2015 og 2. juni 2017 var ugyldige. Kommunen og Nævnenes Hus påstod stadfæstelse af byrettens afvisningsdom og afvisning af den nye påstand, der var nedlagt under anken, jf. retsplejelovens §§ 383 og 384. Landsretten fandt, at A's nye påstand efter sin ordlyd ikke kun vedrørte altanerne, men også de øvrige forhold, der var indeholdt i de to afgørelser. En påkendelse af påstanden ville således medføre, at landsretten skulle tage stilling til forhold, som ikke havde foreligget for byretten, hvorfor påstanden ikke kunne tillades fremsat og derfor blev afvist. For så vidt angik A's påstand, der også var nedlagt for byretten, tiltrådte landsretten af de af byretten anførte grunde, at søgsmålsfristen for afgørelsen af

2. juni 2017 var overskredet, og at påstanden vedr. denne afgørelse derfor skulle afvises. Landsretten lagde til grund, at afgørelsen af 2. juni 2017 efter sit indhold havde afløst afgørelsen af 20. marts 2015 – i hvert fald i relation til opførelsen af altanerne. Da afgørelsen af 20. marts 2015 derfor var afløst for de forhold, som A's påstand vedrørte, havde A ikke påvist en aktuel og konkret interesse i selvstændigt at få prøvet afgørelsen, idet landsretten bemærkede, at det ikke kunne tillægges afgørende betydning, om altanerne var helt eller delvist opført forud for kommunens afgørelse af 2. juni 2017. På den baggrund tiltrådte landsretten afvisningen af A's påstande om ugyldighed. Da A havde erklæret, at han ville frafalde sin subsidiære påstand om erstatning, såfremt påstandene om afvisning blev taget til følge, anså landsretten A's anke for hævet for denne del.

**Kommentar:** *Dommen illustrerer det forhindringsløb, der ind imellem møder borgere, som vil anfægte gyldigheden af myndighedsafgørelser ved domstolene. I denne sag blev forhindringerne yderligere forøget af, at kommunens oprindelige byggetilladelse (delvist) var blevet afløst af en senere afgørelse, og at begge kommunens afgørelser (delvist) var efterprøvet af Nævnenes Hus som rekursinstans efter byggeloven. Hovedårsagen til, at det ikke lykkedes A at få prøvet disse afgørelser, var den uhensigtsmæssige formulering af A's principale påstand i stævningen af 19. juli 2016, hvorefter kommunen og Nævnenes Hus "tilpligtes in solidum at anerkende, at den af Aarhus Kommune udstedte byggetilladelse af 20. marts 2015 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner på ejendommen [...] er ugyldig". Både byretten og landsretten opfattede påstanden som afgrænset til forholdene vedrørende altanerne, hvormed A ikke kunne opnå en prøvelse af de øvrige dele af byggeriet tilladt ved afgørelserne. Hertil kom, at A burde have revideret påstanden, efter at kommunen i juni 2017 udstedte et "tillæg" til den oprindelige byggetilladelse, da tillægget (efter domstolenes opfattelse) havde afløst de dele af byggetilladelsen (altanerne), som A ønskede prøvet. Uanset at A dermed burde have formuleret sin påstand anderledes, forekommer dommen lige lovlig formalistisk. Hverken byretten eller landsretten tillagde det betydning, at A – trods den snævre formulering af påstanden – havde fremsat anbringender for byretten, der også vedrørte andre forhold end altanerne, at kommunens afgørelse fra juni 2017 udtrykkeligt var benævnt et "tillæg" til den oprindelige byggetilladelse, eller at altanerne var helt eller delvist opført forud for kommunens meddelelse af "tillægget" i juni 2017. Selvom disse forhold naturligvis ikke kunne ændre ved formuleringen af A's påstand, kan man fristes til som Bent Christensen at spørge, om det ikke er lidet rimeligt at lade procesretlige formalia føre til flere begrænsninger i prøvelsen af forvaltningsafgørelser end allerhøjest nødvendigt henset til det særlige behov for en kvalificeret retlig bedømmelse af tvivlsspørgsmål i sådanne sager, jf. Bent Christensen: Forvaltningsret – prøvelse, 2. udg., 1994, s. 39 f. At meget kan tale herfor understreges yderligere af, at uanset om A i ovenstående sag havde revideret sin påstand som anført og overholdt søgsmålsfristen, havde A stadig ikke overvundet alle de forhindringer, der lå i vejen for en prøvelse af sagens materie. Da kommunens afgørelser havde været efterprøvet af Nævnenes Hus som rekursinstans, var det nemlig som udgangspunkt kun Nævnenes Hus, der var rette sagsøgte for A's ugyldighedspåstand (som derfor skulle have været formuleret som en prøvelse af disse afgørelser og ikke af*

## **MRF 2023.18**

*kommunens afgørelser). Dette gjaldt dog kun de retlige spørgsmål, der efter byggelovens § 23, stk. 1, kan prøves af Nævnenes Hus, hvorimod andre spørgsmål fortsat skulle have været prøvet mod kommunen, jf. senest **MRF 2023.29 Ø**. I den konkrete sag har det dog formentlig spillet ind med nogen vægt, at A tilsyneladende havde været repræsenteret af en advokat under hele forløbet, og at denne bar en stor del af ansvaret for håndteringen.*

---



## Udskrift af dombogen

### Deldom

Afsagt den 28. maj 2020 i sag nr. BS 13-1403/2016:

A  
Adresse 1  
8000 Aarhus C.  
mod  
Aarhus Kommune  
Rådhuspladsen 2  
8000 Aarhus C.  
og  
Nævnenes Hus  
Toldboden 2  
8800 Viborg

### Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er en delafgørelse, der angår de sagsøgte, Aarhus Kommune og Nævnenes Hus, principale påstand om afvisning af sagsøgeren, A, , principale påstand 1 og subsidiære påstand 1. Spørgsmålet blev i retsbog af 9. maj 2019 udskilt til særskilt delhovedforhandling jf. retsplejeloven § 253, stk. 1.

De sagsøgte, Aarhus Kommune og Nævnenes Hus, har til støtte for påstanden om afvisning gjort gældende, at A har overskredet søgsmålsfristen vedrørende Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017, samt at A ikke længere har retlig interesse i et søgsmål om prøvelse af kommunens afgørelse af 20. marts 2015.

A påstande i hovedsagen er følgende:

#### Påstand 1:

Principalt: Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 samt tillægget til afgørelsen af 2. juni 2017 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner på ejendommen Adresse 2 , 8000 Aarhus skal erklæres for ugyldige.

Subsidiært: Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner på ejendommen Adresse 2 , 8000 Aarhus skal erklæres for ugyldig.

Aarhus Kommunes påstand er:

Principalt: Afvisning

Nævnenes Hus' påstand er:

Principalt: Afvisning

### Oplysningerne i sagen

Den 22. januar 2014 modtog Aarhus Kommune en ansøgning om byggetilladelse til ombygning fra erhverv til bolig af ejendommen beliggende Adresse 2 , 8000 Aarhus C. Ansøgningen omfattede både indvendig ombygning, etablering af 3 indeliggende altaner, 5 udvendige altaner samt et elevatortårn.

Ved afgørelse af 21. marts 2014 gav Aarhus Kommune byggetilladelse.

Afgørelsen blev af A påklaget til Statsforvaltningen. Statsforvaltningen hjemviste den 5. februar 2015 afgørelsen af 21. marts 2014 til fornyet behandling ved Aarhus Kommune.

Før sagen blev hjemvist, fremsendte Gudnitz Arkitektfirma A/S på vegne af ejeren af Adresse 2 , 8000 Aarhus C, Adresse 2 ApS en ny ansøgning til Aarhus Kommune, der indeholdt et revideret projekt.

Aarhus Kommune traf herefter en ny afgørelse den 20. marts 2015, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

”...Afgørelse

Det godkendes, at der i overensstemmelse med tegningsmateriale mrk. Bilag 75 og 76 kan ske:

- Ombygning af ejendom fra erhverv til 17 boliger
- Flytning af vindue i facaden mod Adresse 2
- Etablering af 5 store altaner på henholdsvis 1x21m<sup>2</sup>, 2x29m<sup>2</sup>, 1x28m<sup>2</sup> og 1x38m<sup>2</sup> i alt 145 m<sup>2</sup> samt tre indeliggende altaner på 3x4 i alt 12m<sup>2</sup>, og 1 solgård på terræn på 25m<sup>2</sup> på betingelse af, at elevatoren placeres som angivet på vores id 75 og 76 og afstanden til naboskel mod Adresse 1 bliver 100-180 cm...”

Afgørelsen blev fremsendt til A den 20. marts 2015, og der var i afgørelsen medsendt klagevejledning samt oplysninger om muligheden for domstolsprøvelse.

A påklagede den 10. april 2015 afgørelsen af 20. marts 2015 til Statsforvaltningen blandt andet under henvisning til, at kommunens afgørelse for så vidt angik altaner og elevatortårn ikke var fyldestgørende, at kommunen ikke havde forholdt sig tilstrækkeligt til omfanget af indbliksgener fra altanerne, og at kommunen vedrørende lysforhold og

skyggegener for naboejendommene ikke havde indhentet tilstrækkelige oplysninger.

Den 27. januar 2016 stadfæstede Statsforvaltningen Aarhus Kommunes afgørelse. Statsforvaltningen sendte afgørelsen til A vedlagt klagevejledning med oplysning om, at sagen kunne indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelsen af afgørelsen.

Den 19. juli 2016 indbragte A afgørelsen for Retten i Aarhus ved nærværende sag, hvor Aarhus Kommune og Statsforvaltningen blev sagsøgt. Det er ubestridt, at sagen blev anlagt inden for søgsmålsfristen i byggelovens § 25.

Af stævningen fremgår følgende principale påstand:

”...Sagsøgte tilpligtes in solidum at anerkende, at den af Aarhus Kommune udstedte byggetilladelse af 20. marts 2015 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner på ejendommen Adresse 2 , 8000 Aarhus er ugyldig...”

Til støtte for påstanden om ugyldighed har A henvist til, at der begået sagsbehandlingsfejl i behandlingen af delen om altaner, herunder at kommunen ikke har skønnet over indbliksgener, lysforhold, placering af bygningen, og at begrundelsen for afgørelsen ikke var dækkende efter forvaltningsloven § 24. Endvidere har han gjort gældende, at afgørelsen var truffet i strid med lighedssættningen.

Desuden har A nedlagt en subsidiær påstand om betaling af 1.250.000 kr.

Både Aarhus Kommune og Statsforvaltningen har nedlagt påstand om frifindelse.

Den 24. marts 2017 modtog Aarhus Kommune en revideret ansøgning om byggetilladelse for ejendommen Adresse 2 , 8000 Aarhus C, hvorefter elevatortårnet blev flyttet ind i bygningen, og de såkaldte store altaner blev ændret.

På baggrund af den nye ansøgning traf Aarhus Kommune den 2. juni 2017 en afgørelse, der af Aarhus Kommune blev benævnt ”tillæg til tilladelse af 20. marts 2015”.

Af afgørelsen fremgår blandt andet følgende:

”...Afgørelse  
Det godkendes, at der i overensstemmelse med  
tegningsmateriale mrk. Bilag 100 og 102 til 109 kan ske:

- Etablering af 5 store altaner på henholdsvis 1x18,9 m<sup>2</sup>, 3x23,1 m<sup>2</sup>, 1x23,9m<sup>2</sup> samt tre indeliggende altaner på 3x4 i alt 12m<sup>2</sup>, og 1 solgård på terræn på 58,2 m<sup>2</sup> på betingelse af at afstanden til naboskel mod Adresse 1 bliver 100-180 cm.”
- Flytning af elevatorårn fra gården ind i bygningen...”

Afgørelsen blev meddelt A og var vedlagt klagevejledning både til rekursmyndighed og domstolsprøvelse.

A påklagede afgørelsen til Statsforvaltningen, der den 5. marts 2018 stadfæstede Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017. Statsforvaltningen orienterede A om afgørelsen den 5. marts 2018, og der var vedlagt klagevejledning, herunder oplysninger om, at sag ved domstolene om prøvelse af afgørelsen skulle anlægges inden for 6 måneder efter den dag, afgørelsen var meddelt A .

Af Statsforvaltningens afgørelse fremgår blandt andet:

”...Aarhus Kommune har indsendt udtalelse d. 9. oktober 2017. Af udtalelsen fremgår

(...) I forbindelse med omdannelse fra erhverv til boliger er det sædvanligt og nødvendigt at der sikres tilstrækkelig egnede udendørs opholdsarealer. Det er desuden sædvanligt at altaner spiller en væsentlig rolle i den sammenhæng

Det bemærkes her, at denne vurdering allerede er foretaget og efterfølgende godkendt af Statsforvaltningen i forbindelse med byggetilladelsen til omdannelsesprojektet i sin helhed.

Reelt skal der således kun foretages en vurdering af ændringerne i altanerne i forhold til det allerede godkendte projekt.

Det er her vurderet, at generne for de omboende ved ændringerne reelt bliver mindre end i forhold til det oprindelig godkendte omdannelsesprojekt og, at der fortsat samlet se bliver tilstrækkelig med egnede udendørs opholdsarealer. Det er fortsat vurderingen, at altanerne – også i den ændrede form – er hensigtsmæssige og ikke fremmede for området.

...

Kommunen har således foretaget en helhedsvurdering af de ansøgte ændringer i henhold til reglerne i BR15 og det fremgår, at kommunens afgørelse af 2. juni 2017 udgør et tillæg til byggetilladelse af 20. marts 2015. Den anførte helhedsvurdering er således et supplement til helhedsvurdering foretaget i forbindelse med byggetilladelse af 20. marts 2015..."

Sagen var oprindeligt berammet til hovedforhandling den 14. november 2018. A påstande var som angivet i stævningen af 19. juli 2016. Til hovedforhandlingen oplyste A, at hans påstand også angik afgørelsen af 2. juni 2017.

Forberedelsen blev herefter genoptaget med henblik på formulering af påstande.

Ved processkrift af 11. januar 2019 reviderede A sine påstande. Den principale påstand 1 omfattede herefter Aarhus Kommunes afgørelser af 20. marts 2015 og 2. juni 2017.

### Parternes synspunkter

Af A påstandsdokument fremgår blandt andet:

"...Påstand 1

Principale påstand

Tillægget af 2. juni 2017 vedrører det samme byggeri, dog således at altanerne inkl. Solgård i afgørelsen af 20. marts 2015 udgør i alt 170 m<sup>2</sup>, mens altanerne inklusive solgård i tillægget udgør 170,3 m<sup>2</sup>. Tillægget regulerer alene de store altaner, og således ikke de indeliggende altaner, hvilke er omfattet af afgørelsen af 20. marts 2015.

Idet afgørelsen af 2. juni 2017 er et tillæg til en i forvejen eksisterende afgørelse, så kan tillægget ikke stå alene. Tillægget har ikke nogen selvstændig retskraft, da et byggeri ikke kan opføres alene på baggrund af tillægget.

Et tillæg til en afgørelse understøtter de forudsætninger, vurderinger og dermed sagsbehandling, der går forud for at træffe selve afgørelsen. Det ligger også i ordet "tillæg", at et tillæg har til formål at udvide eller indskrænke det i afgørelsen anførte. Det ligger ikke i ordet, at tillægget er en ny selvstændig afgørelse med selvstændig betydning og retskraft, således at et byggeri kan opføres alene på baggrund af tillægget. Skulle dette være tilfældet, skulle der været truffet



en helt ny byggetilladelse, hvilket ikke er tilfældet. Når et tillæg har til formål at udvide eller indskrænke en i forvejen truffet afgørelse, så har tillægget klart til formål at foretage en regulering i en eksisterende afgørelse med tilbagevirkende kraft. Tillægget af 2. juni 2017 har derfor haft til formål at regulere dele af afgørelsen af 20. marts 2015, således at afgørelsen af 20. marts 2015 skulle have haft et andet indhold.

Såfremt en afgørelse måtte blive erklæret for ugyldig som følge af forvaltningsretlige mangler, så vil et tillæg til afgørelsen være uden retskraft, da tillægget i sagens natur vil lide af selvsamme mangler. Om ikke andet, vil tillægget ikke have nogen retskraft, da tillægget som ovenfor nævnt ikke kan stå alene.

Sagsøger har nedlagt påstand om, at også tillægget skal erklæres for ugyldigt. Det er sagsøgers standpunkt, at hvis afgørelsen af 20. marts 2015 lider af væsentlige mangler, der medfører afgørelsens ugyldighed, så vil tillægget af de årsager, som er anført ovenfor, tillige blive erklæret ugyldigt, da tillægget ikke kan stå alene.

Det gøres derfor gældende, at søgsmålsfristen i tillægget følger søgsmålsfristen for den afgørelse, som tillægget knytter sig til, idet afgørelsen af 20. marts 2015 og tillægget skal anses for at være én og samme afgørelse. Aarhus Kommune anså alene ændringerne som en mindre del i det mere, hvorfor reguleringen kunne ske i et tillæg. Afgørelserne er så tæt forbundne, at de må anses for at være en afgørelse, hvorfor det gøres gældende, at søgsmålsfristen løber fra afgørelsestidspunktet, dvs. fra den 20. marts 2015.

Da søgsmålsfristen for at anlægge sag vedrørende afgørelsen af 20. marts 2015 er overholdt, gøres det samtidigt gældende, at søgsmålsfristen for at nedlægge påstand om, at tillægget tillige skal erklæres ugyldigt er overholdt.

Tillægget er ikke en ny selvstændig afgørelse, og derfor løber der ikke en ny søgsmålsfrist fra tillægget.

Såfremt Retten måtte komme frem til, at søgsmålsfristen for tillægget ikke følger søgsmålsfristen for afgørelsen af 20. marts 2015, så gøres det dernæst gældende, at byggelovens § 25, stk. 1 ikke uden videre afskærer Retten for tillade, at påstanden om tillægget kan nedlægges. Der henvises til U.1950.498H, hvor Højesteret tillod realitetsbehandling af en sag på trods af, at den i dagældende Københavns byggelovs § 9, stk. 5, indeholdt 6 ugers frist for sagsanlæg var overskredet. Højesteret lagde vægt på en række forhold, herunder den ringe fristoverskridelse, den manglende vejledning fra magistraten

om bl.a. søgsmålsfristen, at der var tale om ”et spørgsmål, der efter sin karakter naturligt henhører under domstolenes afgørelse”, og sagens øvrige omstændigheder...

Tillægget er påklaget til Statsforvaltningen, som traf endelig afgørelse den 5. marts 2018. Søgsmålsfristen er således den 5. september 2018, medens påstand om tillæggets ugyldighed blev nedlagt under hovedforhandlingen den 14. november 2018.

Det er under sagen gjort gældende, at Aarhus kommune sagsbehandlingsmæssigt ikke har behandlet denne byggesag på sammen måde, som sagsøgers tidligere byggesag, herunder hvilke kriterier, der er anvendt i skønsudøvelsen og begrundelsen for afgørelsen. Manglerne knytter sig derfor navnlig til sagsbehandlingen, og således ikke selve byggeriet, herunder størrelsen på altanerne som sådan.

Om altanerne har samme størrelse eller er reduceret, eller om elevatortårnet er blevet flyttet, er principielt uden betydning for de mangler, der gøres gældende.

Vurderingen og begrundelsen for tillægget er identisk med afgørelsen af 20. marts 2015. Kommunen har lavet en copy/paste, og har ikke konkret forholdt sig på ny i forhold til det samlede byggeri i tillægget.

Tillægget er behandlet under sagens forberedelse, og det gøres derfor gældende, at påstanden efter sagens omstændigheder skal realitetsbehandles uanset søgsmålsfristen i byggelovens § 25, navnlig når tillægget også efter sin karakter er en helt naturligt del af sagen.

Subsidiære påstand – retlig interesse

Idet sagsøger anser afgørelsen af 20. marts 2015 som fundamentet til tillægget, har sagsøger en retlig interesse i at få sin subsidiære påstand under pådømmelse, da afgørelsens ugyldighed også vil medføre tillæggets ugyldighed - eller det mindre i det mere - fratage tillægget dets retskraft.

Det gøres derudover overordnet gældende, at der for byggeriet ikke er nogen gyldig byggetilladelse.

Aarhus Kommune meddelte den 21. marts 2014 byggetilladelse til det på daværende tidspunkt ansøgte byggeri. Byggetilladelsen er dateret den 21. marts 2014 og indeholder overskriften ”byggetilladelse” samt konkrete betingelser til byggeriet (bilag 33).

Kommunens afgørelse af 21. marts 2014 blev påklaget af

sagsøger til Statsforvaltningen, som gav sagsøger medhold og hjemviste kommunens afgørelse til fornyet behandling.

Det betød, at Aarhus Kommune derfor skulle behandle sagen på ny og træffe en helt ny afgørelse (byggetilladelse). Dette medfører samtidigt, at byggetilladelsen af 21. marts 2014 er en nullitet og var dermed uden retskraft.

Den 20. marts 2015 traf Aarhus Kommune en afgørelse om, at byggeriet kunne opføres, hvor der i afgørelsen er 3 bulletpoints, som blot angiver, at der kan ske ombygning fra erhverv til boliger samt at der kan opføres altaner.

Afgørelsen af 20. marts 2015 er ikke en byggetilladelse med samme konkrete betingelser til byggeriet, som byggetilladelsen af 21. marts 2014, men blot en information om, at der kan opføres altaner.

Efter hovedforhandlingen (hvor forberedelsen blev genoptaget) har sagsøger på ny søgt om aktindsigt i byggetilladelserne. Der blev anmodet om aktindsigt i samtlige byggetilladelser for Adresse 2 .

Aarhus Kommune sendte gældende byggetilladelser den 14. december 2018. Den byggetilladelse, som Aarhus Kommune fremsendte, var byggetilladelsen af 21. marts 2014, som jo er en nullitet. Sagsøgers advokat havde en opfølgende telefonisk drøftelse omkring aktindsigten med den pågældende medarbejder fra Aarhus Kommune, eftersom medarbejderen var usikker på, hvilke byggetilladelser jeg anmodede om, da der kun fandtes forannævnte.

Aarhus Kommune kunne oplyse, at hverken bygherren, arkitekten eller andre af bygherrens rådgivere havde fået anden byggetilladelse end ovennævnte.

Den 20. december 2018 fremsendte sagsøgers advokat derfor en mail til medarbejderen hos Aarhus Kommune med opsummering af telefonsamtalen samt en bekræftelse på, at der ikke er andre byggetilladelser end tilladelsen af 14. marts 2014 (bilag 35).

Medmindre Aarhus Kommune kan fremlægge en enslydende byggetilladelse som byggetilladelsen af 21. marts 2014, gøres det derfor gældende, at byggeriet ikke er opført i henhold til en byggetilladelse, og at byggeriet ikke kan opføres på baggrund af byggetilladelsen af 21. marts 2014. Det er i øvrigt i brevet af 20. marts 2015 anført i overskriften ”til orientering vedrørende[...]”. Brevet er et orienteringsbrev og ikke en byggetilladelse.

Det betyder, at byggeriet dermed er ulovligt, og allerede af denne årsag, skal afgørelserne erklæres for ugyldige.

Såfremt Aarhus Kommune kan fremlægge en gældende byggetilladelse, gøres det dernæst gældende for påstand 1, at afgørelsen af 20. marts 2015 samt tillægget af 2. juni 2017 skal erklæres for ugyldige.

Der henvises generelt til de anbringender, som allerede er gjort gældende for så vidt angår afgørelsen af 20. marts 2015.

Alene dette forhold begrundes, at sagsøger har en retlig interesse i at få prøvet sin subsidiære påstand, herunder en retlig interesse i at få behandlet, hvorvidt der afgørelsen/ orienteringsbrevet af 20. marts 2015 er en byggetilladelse eller ej.

Forhandlingsmaksimen

Såfremt sagsøger ikke måtte få medhold i sin principale påstand, så gøres det dernæst gældende for den subsidiære påstand, at det ikke er afgørende, hvorvidt sagsøger har en retlig interesse i at få prøvet sagen.

Det gøres derimod gældende, at behandling af civile sager er underlagt forhandlingsprincippet, som indebærer, at retten som udgangspunkt skal træffe sin afgørelse på grundlag af de af parterne fremsatte krav og tilvejebragte oplysninger. Retten kan ikke udvide den af parterne fastlagte ramme for sagen. Parterne kan derfor i en retssag på samme måde som uden for retssagen selv beslutte, hvad de vil opnå under retssagen, og vælge, hvilke anbringender og beviser de vil fremføre til støtte for deres sag. Det er ønsket om at opretholde den frie adgang til at disponere uden for retssagen, der er hovedbegrundelsen for forhandlingsprincippet.

Efter forhandlingsprincippet er retten derfor bundet af de påstande, anbringender og beviser, som parterne har fremført, jf. RPL § 338.

Parterne har været enige om, at retten skal tage under pådømmelse, hvorvidt afgørelsen af 20. marts 2015 skal erklæres for ugyldig. Det var først under hovedforhandlingen, at retten henstillede til, at tillægget af 2. juni 2017 skulle være en del af retssagen, selvom parterne ikke havde medtaget tillægget som en del af sagen.

Det er derfor ikke afgørende, hvorvidt sagsøger har en retlig interesse i at få prøvet sagen for så vidt angår afgørelsen af 20. marts 2015 eller ej. Det har parterne allerede været enige om under sagens forberedelse, hvilket retten derfor er bundet af, jf.

RPL § 338.

Sagens forberedelse blev dog genoptaget med henblik på at få behandlet, hvorvidt tillægget skulle være en del af sagen. Dette ændrer dog ikke på, at parterne har forberedt sagen og været enige om, at hovedspørgsmålet har været, hvorvidt afgørelsen af 20. marts 2015 skulle erklæres for ugyldig eller ej...”

Af Aarhus Kommunes påstandsdokument fremgår blandt andet:

”...ANBRINGENDER:

...

1.1.Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017 (sagsøgers principale påstand 1)

Sagsøger har ved den principale del af påstand 1 gjort gældende, at Aarhus Kommunes afgørelser af 20. marts 2015, bilag 16, og 2. juni 2017, bilag IH, er ugyldige.

Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017, bilag IH, blev af sagsøger påklaget til Statsforvaltningen (nu Nævnenes Hus), som traf afgørelse i sagen 5. marts 2018, bilag II, hvorved Aarhus Kommunes afgørelse blev stadfæstet.

I henhold til byggelovens § 25 gælder der en søgsmålsfrist på seks måneder. Denne frist udløb 5. september 2018. I henhold til praksis gælder søgsmålsfristen for anfægtelse af en underordnet myndigheds afgørelse fra det tidspunkt, hvor ankeinstansen har truffet sin afgørelse.

Søgsmålsfristen regnes således fra 5. marts 2018 i forhold til både kommunens og Statsforvaltningens afgørelser.

Sagsøger har ikke inden denne frist nedlagt påstande i nærværende retssag til anfægtelse af afgørelsernes gyldighed eller på anden måde indbragt afgørelserne for domstolene.

Da søgsmålet til anfægtelse af disse afgørelser ikke er anlagt inden for seks måneder fra meddelelse af Statsforvaltningens afgørelse, gøres det gældende, at søgsmålet skal afvises, jf. byggelovens § 25.

Sagsøger har gjort gældende, at søgsmålsfristen er overholdt ved anlæg af nærværende retssag til anfægtelse af byggetilladelsen af 20. marts 2015, idet denne afgørelse og det senere tillæg til afgørelsen må betragtes som én og samme afgørelse, hvorfor søgsmålsfristen for afgørelsen af 2. juni 2017 er overholdt ved det oprindelige sagsanlæg.

Dette bestrides.

Afgørelsen af 2. juni 2017, bilag IH, udgør en selvstændig afgørelse med en selvstændig søgsmålsfrist, ligesom der også for denne afgørelse var en selvstændig klageadgang til Statsforvaltningen.

Der henvises tillige til, at der ved afgørelsen af 2. juni 2017 blev givet selvstændig klagevejledning, herunder i forhold til søgsmålsfristen efter byggelovens § 25.

Søgsmålsfristen for afgørelsen af 2. juni 2017 er således ikke overholdt ved udtagelse af stævning i nærværende sag.

Sagsøger har som begrundelse for, at søgsmålet bør tages under påkendelse på trods heraf, henvist til, at der foreligger særlige forhold i sagen, som kan begrunde en fravigelse af søgsmålsfristen.

Dette er Aarhus Kommune ikke enig i.

Der er således ikke under sagen særlige undskyldelige omstændigheder, som kan begrunde en fravigelse af søgsmålsfristen.

Dels henvises til, at den oprindeligt berammede hovedforhandling af sagen i foråret 2017 blev udsat netop hensyn til, at sagsøger kunne overveje, hvordan en ændret byggetilladelse kunne inddrages under retssagen. Dels henvises til, at der er givet klagevejledning i forhold til den meddelte afgørelse, hvor der er oplyst om søgsmålsfristen, ligesom sagsøger har været repræsenteret ved advokat.

Det gøres således gældende, at der ikke foreligger særlige omstændigheder i sagen, som kan føre til en fravigelse af søgsmålsfristen.

Da den del af påstanden, der vedrører gyldigheden af Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017, bilag IH, ikke er anlagt inden for seks måneder fra meddelelse af Statsforvaltningens afgørelse, bilag II, gøres det gældende, at søgsmålet skal afvises for så vidt angår denne del af påstanden, jf. byggelovens § 25.

I forhold til den del af påstanden, der vedrører Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015, henvises til afsnit 1.2 vedrørende sagsøgers subsidiære påstand 1.

1.2.Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 (sagsøgers subsidiære påstand 1)

Sagsøger har ved den subsidiære del af påstand 1 gjort

gældende, at Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015, bilag 16, er ugyldig.

Det er en forudsætning for prøvelse af en anerkendelsespåstand, at sagsøger har en retlig interesse i pådømmelsen.

Det gøres gældende, at sagsøger ikke har en retlig interesse i at få prøvet en afgørelse, der på de punkter, som sagsøger rejser indsigelser i forhold til, er ændret ved en ny afgørelse. I forhold til dimensionering og placering af altaner og elevatorårn er Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015, bilag 16, således ændret ved afgørelse af den 2. juni 2017, bilag IH.

De altaner og det elevatorårn, som er opført på Ejendommen, svarer derfor ikke til det projekt, der er givet byggetilladelse til ved den afgørelse, som anfægtes med påstanden.

En pådømmelse af en påstand om, at byggetilladelsen af 20. marts 2015, bilag 16, er ugyldig vil således i forhold til altanerne – som er den bygningsindretning, der anfægtes under retssagen – ikke have den fornødne aktualitet, idet de dele af afgørelsen, som sagsøger lægger til grund for sine indsigelser, er afløst af en senere afgørelse.

En vurdering af byggetilladelsen af 20. marts 2015 i forhold til altaner og elevatorårn svarer således ikke til det projekt, som er endeligt tilladt og opført på Ejendommen.

En påstand om ugyldighed af byggetilladelsen af 20. marts 2015 er således i forhold til altaner og elevatorårn uden retlige konsekvenser for retsforholdet mellem de relevante parter og er ikke egnet til at afgøre en konkret, aktuel tvist.

Uanset at retten måtte tage påstanden til følge, ændrer det således ikke ved, at disse dele af byggeriet fortsat er opført i henhold til en gyldig byggetilladelse – nemlig afgørelsen af den 2. juni 2017.

En dom, hvor den nedlagte påstand tages til følge, vil således ikke ændre ved lovligheden af det opført byggeri på Ejendommen.

På den baggrund gøres det gældende, at sagsøger ikke har den fornødne retlige interesse i en pådømmelse af Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015.

Aarhus Kommune bestrider, at der ikke skulle være grundlag for et anbringende om retlig interesse. Sagsøgers retlige interesse i pådømmelsen af påstanden påses ex officio af

retten, ligesom sagens forberedelse netop på begæring af sagsøger blev genoptaget ved hovedforhandling af sagen i 2018.

Sagsøger har til støtte for sine synspunkter om ugyldighed gjort gældende, at Aarhus Kommunes afgørelse af den 20. marts 2015, bilag 16, ikke udgør en byggetilladelse, men alene en information om, at der kan bygges altaner.

Dette bestrides.

Ved afgørelsen er der foretaget en godkendelse af det ansøgte projekt på baggrund af de tegninger, der er indsendt. Der er således ved afgørelsen givet tilladelse til at gennemføre det projekt, som fremgår af tegningerne med de angivelser, som fremgår af afgørelsen.

Der gælder ikke nogen formkrav for meddelelse af en byggetilladelse.

Aarhus Kommune er således ikke enig i sagsøgers betragtninger om, at afgørelsen af 20. marts 2015 ikke udgør en tilladelse til gennemførelse af den ansøgte ombygning på Ejendommen. Det fremgår netop af afgørelsen, at det godkendes, at der i overensstemmelse med det tegningsmateriale, som er indleveret som en del af byggeandragendet, kan ske ombygning af ejendommen fra erhverv til 17 boliger, at der kan flyttes et vindue i facaden mod Adresse 2 , og at der kan opføres altaner og elevatorårn af en angivet størrelse og placering.

Det fremgår tillige, at afgørelsen er truffet i henhold til angivne bestemmelser i bygningsreglementet, ligesom der er givet klagevejledning i henhold til byggelovgivningen.

På den baggrund bestrides det, at Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 ikke opfylder kravene til en byggetilladelse.

Det bemærkes tillige, at sagsøgers anbringender herom ikke gøres gældende til støtte for de nedlagte påstande...”

Af Nævnenes Hus påstandsdokument fremgår blandt andet:

”...Anbringender

Til støtte for afvisningspåstand overfor påstand 1 gøres det gældende, at sagsøger ikke har retlig interesse i at få prøvet byggetilladelsen af 20. marts 2015, fordi afgørelsen af 2. juni 2017 udgør en ny byggetilladelse til et revideret projekt vedrørende altanerne og træder i stedet for byggetilladelsen af



20. marts 2015.

Det gøres derfor gældende, at sagsøger ikke har retlig interesse i at få prøvet Statsforvaltningens afgørelse af 27. januar 2016, som ikke er blevet udnyttet i forbindelse med projektet og følgelig er bortfaldet, jf. byggelovens § 16, stk. 10.

Det gøres tillige gældende, at sagsøgers principale påstand 1 for så vidt angår Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017, som er stadfæstet af Statsforvaltningen den 5. marts 2018, skal afvises, da søgsmålsfristen på 6 måneder, jf. byggelovens § 25, stk. 1, er overskredet.

Afgørelsen af 2. juni 2017 træder i stedet for byggetilladelsen af 20. marts 2015, og søgsmålsfristen løber derfor særskilt fra Statsforvaltningens afgørelse af 5. marts 2018, jf. også Statsforvaltningens klagevejledning i afgørelsen (bilag II, side 7). Søgsmålsfristen udløb den 5. september 2018.

Det bestrides, at der skal ses bort fra overskridelsen af søgsmålsfristen.

Sagsøgers processkrift 5 af 31. marts 2020 giver anledning til følgende bemærkninger:

Som det fremgår af retsbogen af 14. november 2018, var sagsøgers påstand dengang, at Aarhus Kommunes byggetilladelse af 20. marts 2015 var ugyldig. Denne byggetilladelse var stadfæstet i Statsforvaltningens afgørelse af 27. januar 2016, og Statsforvaltningens påstand var derfor frifindelse, jf. påstandsdokument af 30. oktober 2018.

Sagsøger tilkendegav, at påstanden også skulle angå Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017. Retten besluttede efter anmodning fra sagsøger at genoptage forberedelsen af sagen.

Sagsøger nedlagde derpå i processkrift af 11. januar 2019 påstand om, at Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 samt tillægget til afgørelsen af 2. juni 2017 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner på ejendommen Adresse 2 , 8000 Aarhus skal erklæres for ugyldige.

Jeg nedlagde på vegne af Nævnenes Hus i processkrift B af 29. januar 2019 påstand principalt om afvisning over for den principale påstand. Jeg gjorde gældende, at sagsøger ikke længere har retlig interesse i at få prøvet kommunens afgørelse af 20. marts 2015.

Jeg gjorde tillige gældende, at sagsøger ikke kan få prøvet Statsforvaltningens afgørelse af 5. marts 2018, fordi søgsmålsfristen i byggelovens § 25 er overskredet.

For så vidt angår sagsøgers synspunkter om forhandlingsmaksimen henvises til mit processkrift af 31. marts 2020. Det er ikke i strid med forhandlingsprincippet, at sagens forberedelse blev genoptaget, og at sagsøger fik adgang til at revidere sine påstande, som de sagsøgte fik adgang til at nedlægge påstande overfor...”

Parterne har under hovedforhandlingen uddybet og suppleret deres anbringender.

### **Rettens begrundelse og afgørelse**

Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017 må betragtes som en ny selvstændig afgørelse, uanset at denne angiver at være et tillæg til afgørelse af 20. marts 2015.

For Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017 gælder derfor, at retssag til prøvelse af afgørelsen skulle have været anlagt inden 6 måneder efter den dag, hvor afgørelsen blev meddelt den pågældende jf. byggelovens § 25. Det følger af retspraksis, at søgsmålsfristen først begynder at løbe fra rekursinstansens afgørelse, hvilket var den 5. marts 2018. Retssag til prøvelse af afgørelsen af 2. juni 2017 skulle således have været anlagt senest den 5. september 2018. Det er ubestridt, at der på dette tidspunkt ikke var nedlagt påstand om, at afgørelsen af 2. juni 2017 var ugyldig. Påstand om afgørelsens ugyldighed blev derimod først nedlagt i A processkrift af 11. januar 2019. Dermed er søgsmålsfristen i byggelovens § 25 overskredet. Der foreligger ikke omstændigheder i sagen, som medfører, at der kan ses bort fra søgsmålsfristen, idet det bemærkes, at Aarhus Kommunes og Statsforvaltningens afgørelser blev fremsendt med klagevejledning og oplysninger om søgsmålsfrist, og idet A under hele forløbet har været repræsenteret af advokat.

Da søgsmålsfristen således er overskredet, for så vidt angår afgørelsen af 2. juni 2017, tages Aarhus Kommune og Nævnenes Hus' påstand om afvisning af A principale påstand 1 til følge.

Aarhus Kommune og Nævnenes Hus har desuden gjort gældende, at A ikke har retlig interesse i at få prøvet, om Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 er ugyldig. Hvorvidt A har retlig interesse i at få afgjort dette spørgsmål afhænger af, om han har en aktuel og konkret interesse i at få prøvet spørgsmålet.

Således som A påstande er formuleret, skal retten alene tage stilling til, om den del af indholdet i afgørelsen af 20. marts 2015, som angår opførelsen af 5 store altaner og 3 indvendige altaner, skal anses for ugyldig.

Det er ubestridt, at altanerne ikke blev opført i henhold til byggetilladelsen af 20. marts 2015, men at altanerne i stedet blev opført i henhold til den nye byggetilladelse givet ved afgørelse af 2. juni 2017 og med de mål, der fremgår af denne tilladelse. Herefter må den del af afgørelsen af 20. marts 2015, der gav byggetilladelse til opførelse af altaner, anses for bortfaldet, da byggetilladelsens del om altaner ikke blev udnyttet jf. byggeloven § 16, stk. 10.

A har på denne baggrund ingen retlig interesse i at få prøvet den del af afgørelsen af 20. marts 2015, der vedrører altanerne. Det kan ikke føre til andet resultat, at afgørelse af 2. juni 2017 er angivet at være et tillæg til afgørelse af 20. marts 2015, og af Statsforvaltningen betragtet som et supplement til afgørelse af 20. marts 2015.

Aarhus Kommune og Nævnenes Hus' påstand om afvisning af A  
subsidiære påstand 1 tages dermed også til følge.

**Thi kendes for ret:**

Aarhus Kommune og Nævnenes Hus' påstand om afvisning af A  
principale påstand 1 og subsidiære påstand 1 tages til følge.

Nicolai Bødker Huus

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Aarhus , den 28. maj 2020.

Ida Ehlers Yde, Elev



# VESTRE LANDSRET

## DOM

afsagt den 18. januar 2023

---

Sag BS-4262/2022-VLR  
(5. afdeling)

A

(advokat Karina Søndergaard)

mod

Nævnenes Hus (tidligere Statsforvaltningen)  
(advokat Britta Moll Bown)

og

Aarhus Kommune  
(advokat Marie Bockhahn)

Retten i Aarhus har den 19. januar 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-1895/2016-ARH).

Landsdommerne Henrik Estrup, Lars Christensen og Rasmus Lindhardt Jensen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Denne afgørelse angår alene spørgsmålet om afvisning af appellanten, A s, påstande om ugyldighed. Afvisningsspørgsmålet var også udskilt til særskilt afgørelse for byretten og blev afgjort ved byrettens deldom af 28. maj 2020 (sag BS 13-1403/2016).

Landsretten har den 15. juni 2022 besluttet at tage en anmodning fra A om udskillelse af afvisningspåstanden til følge, jf. retsplejelovens § 253, stk. 1. I forbindelse med anmodningen om udskillelse har A

erklæret, at hvis landsretten tager afvisningspåstanden til følge, frafalder han sin yderligere påstand om erstatning (påstand 2).

### **Påstande under delhovedforhandlingen om afvisning**

A har principalt nedlagt påstand om, at følgende påstand, der er nedlagt i ankestævningen, ikke afvises:

Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 samt tillægget til afgørelsen af 2. juni 2017 på ejendommen adr.1, 8000 Aarhus, skal erklæres for ugyldige, subsidiært Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 på ejendommen adr.1, 8000 Aarhus, skal erklæres for ugyldig.

A har subsidiært nedlagt påstand om, at der ikke sker afvisning af følgende påstand, der også var nedlagt for byretten:

Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 samt tillægget til afgørelsen af 2. juni 2017 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner på ejendommen adr.1, 8000 Aarhus, skal erklæres for ugyldige, subsidiært Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner på ejendommen adr.1, 8000 Aarhus, skal erklæres for ugyldig.

De indstævnte, Nævnenes Hus og Aarhus Kommune, har påstået afvisning af A principale påstand, og har i forhold til A subsidiære påstand nedlagt påstand om stadfæstelse af byrettens afgørelse om afvisning.

### **Forklaringer**

A, E og D har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret, at kommunen efter hans opfattelse har været meget overfladisk i byggesagsbehandlingen vedrørende adr.1, hvilket er i modsætning til kommunens byggesagsbehandling vedrørende hans ejendom.

Ombygningen af adr.1 medfører store indbliksgener i hans lejlighed fra særligt de indeliggende altaner på adr.1. De er også meget plaget af larm fra de store altaner. Endvidere medfører altanerne en skyggevirkning, så der ikke længere er sol i gården.

De nye store altaner skulle ifølge byggetilladelsen være med uigennemsigtigt glas, men sådan er det ikke udført. Værnet er heller ikke udført i den højde, der

er foreskrevet i byggetilladelsen. Der er også andre forhold, der ikke er udført som beskrevet i byggetilladelsen. Alt dette har han skrevet til kommunen, der har bedt bygherren om en udtalelse. Bygherren har meddelt, at det er udført som beskrevet i byggetilladelsen, og det har kommunen så godkendt, selvom det ikke er korrekt.

Han har modtaget kommunens afgørelse af 2. juni 2017, der er et tillæg til tilladelsen af 20. marts 2015. Der var ikke noget i det tillæg, der gjorde, at hans oprindelige indsigelser mod tilladelsen af 20. marts 2015 ikke længere var relevante.

Beboerne i adr.1 flyttede ind over en længere periode fra starten af 2017 og frem til 1. august 2017. Han har svært ved at huske, om de store altaner var sat op, da de første flyttede ind. Nogle beboere flyttede vist ind, inden de store altaner var helt færdige, men der var støbt betonplader til altanerne. De værn, der ifølge kommunens tilladelse skulle være uigennemsigtige og i en højde af 1,8 meter, er først opsat et par år senere.

De indeliggende altaner blev etableret, mens han var på ferie. Det foregik ved opsætning af et stillads inde i gården, hvilket hverken han eller kommunen havde meddelt tilladelse til. Det medførte meget store gener og en betragtelig omsætningsnedgang for caféen.

E har forklaret, at han fortsat er ansat i Aarhus Kommune. Han er faglig konsulent. Han har tidligere været faglig leder og teamleder, men han har ikke længere ledelsesansvar. Han var involveret i afgørelserne vedrørende ombygningsprojektet på adr.1. Det er ikke ham, der har konciperet afgørelserne, men han var involveret i beslutningerne i sagen. D

var byggesagsbehandler på sagen, da byggetilladelsen af 20. marts 2015 blev udstedt.

Ejendommen adr.1 var en ældre ejendom, der havde været brugt til kontorformål, og som man nu ønskede at konvertere til boligformål. Der var tale om en ejendom uden ret meget udendørs areal. Altanerne i projektet skulle give større udendørs opholdsarealer.

I forhold til vurdering af skyggegener fik de ansøger til at fremsende skyggediagrammer, og efter kommunens vurdering var skyggegenerne fra de påtænkte nye altaner ikke væsentlige. I forhold til indbliksgener foretog de en helhedsvurdering af, hvad der må forventes i et tæt bymiljø. Indbliksgenerne ville svare til, hvad der kunne opstå i et almindeligt villakvarter. Det var samtidig kommunens vurdering, at indbliksgenerne ved de nye altaner svarede til, hvad man også ser andre steder i byen, og ikke gik ud over, hvad der må tåles. Kommu-

nen foreskrev herunder til begrænsning af indbliksgenerne, at der skulle være et værn på 1,40 meter med f.eks. frosted glas, hvilket svarer til deres daværende praksis. Dette kunne afhjælpe indbliksgenerne. Kommunen har fået dokumenteret via fotos, at de faktisk udførte værn lever op til dette højdekrav. Kommunen har sendt de modtagne fotos til <sup>A</sup>. Kommunen har modtaget fotodokumentation for én af de tre altaner og har lagt til grund, at de andre er lavet på samme måde. På adgangsarealet til de store altaner har kommunen foreskrevet, at der skal være værn i en højde på 1,80 meter, og sådan er det også udført.

Baggrunden for den nye afgørelse af 2. juni 2017 var, at der skete ændringer i projektet. Under ombygningen fandt man en eksisterende elevatorskakt, som havde været tilmuret. Bygherren ønskede at anvende denne, og dermed kunne den udvendige elevatorskakt undgås, ligesom nogle udvendige adgangsarealer kunne undgås, således at arealet på de store altaner kunne reduceres. Altanerne skulle opføres i samme arkitektur som hidtil skitseret. Afgørelsen blev truffet på baggrund en ny helhedsvurdering af det samlede byggeri og ikke bare af ændringerne. De skulle f.eks. i forhold til indbliksgener kigge på det samlede byggeri, som det nu ville blive. Selvom det er anført, at der er tale om et tillæg til den tidligere byggetilladelse af 20. marts 2015, var der tale om en ny afgørelse for så vidt angår de forhold, der var ændret, og altså herunder den samlede udendørspåvirkning som følge af altaner mv.

Han kan ikke huske, hvornår altanerne blev etableret. Ibrugtagningstilladelsen blev først udstedt i 2021, fordi kommunen manglede dokumentation for nogle forhold ved byggeriet. Det handlede bl.a. om etablering af de høje værn på 1,8 meter.

Kommunen har tidligere modtaget en ansøgning fra <sup>A</sup> om påbygning af en etage på hans ejendom. Det var ikke en sag, han var meget involveret i, men han mener, at det endte med, at kommunen gav afslag. Der var tale om en tilbygningssag, hvor der vedrørende <sup>adr.1</sup> har været tale om en ombygningssag, så allerede derfor er de ikke behandlet på samme måde.

Byggetilladelsen af 21. marts 2014 svarer til den måde, som en byggetilladelse dengang normalt så ud i Aarhus Kommune. Kommunens afgørelse af 20. marts 2015 er en helt ny afgørelse, der er truffet ud fra en ny helhedsvurdering. Det er en fejl, at det i ibrugtagningstilladelsen er angivet, at datoen for byggetilladelsen er den 21. marts 2014. Han burde også have henvist til afgørelserne af 20. marts 2015 og 2. juni 2017. Byggetilladelsen af 21. marts 2014 var fortsat gældende i relation til de tekniske forhold.

Da de sendte høringskrivelsen af 8. januar 2015, havde de modtaget et revideret projekt fra ansøger, men ansøger havde ikke indsendt en ny egentlig ansøgning om byggetilladelse. Det samme gjaldt, da de forud for afgørelsen af 2. juni 2017 fremsendte en ny høring. Det er ikke normalt i sådanne situationer, at en ansøger sender en ny byggeansøgning.

Brevet af 20. marts 2015 med ny byggetilladelse er sendt til dem, der har gjort indsigelser. Det er også sendt til ansøgers arkitektfirma.

Kommunens afgørelse af 2. juni 2017 blev til, fordi kommunen fik en anmodning om tilladelse til at ændre projektet. Kommunen fik ikke oplysninger om, hvorvidt projektet allerede var udført, men det havde ikke ændret på, at kommunen fortsat skulle træffe afgørelse efter en ny helhedsvurdering af hele projektet. Der var tale om en ny afgørelse med selvstændig klagevejledning. Han kan ikke sige, hvorfor der i punktopstillingen i afgørelsens side 2 ikke er medtaget punkterne "ombygning af ejendom fra erhverv til 17 boliger" og "flytning af vindue i facaden mod <sup>gade</sup> ", som fremgår af den tilsvarende punktopstilling i afgørelsen af 20. marts 2015.

De store altaner har en størrelse, der ikke er normal for en enkelt lejlighed, men der var her også tale om, at altanerne skulle betjene 2-3 lejligheder. Kommunens vejledende retningslinjer fra november 2012 for opsætning af altaner angik som udgangspunkt altaner til en enkelt lejlighed.

Kommunen har vurderet, at ombygningsprojektet overholder brandsikringskravene.

D har forklaret, at han arbejdede som byggesagsbehandler i Aarhus Kommune i 7 år. Det er ham, der har udstedt byggetilladelsen af 21. marts 2014. Så vidt han husker, blev ansøgningen drøftet i byggesagsgruppen, hvor bl.a. E og en jurist deltog. Byggetilladelsen svarer til, hvordan de normalt opbyggede en byggetilladelse.

Han opfatter det ikke som unormalt, at projektet løbende blev ændret, som det skete her. Hvis projektet revideres, sender ansøger normalt ikke en ny egentlig byggeansøgning, men blot et revideret projekt og anmodning om ændret tilladelse.

Han har udfærdiget afgørelsen af 20. marts 2015, der er truffet på baggrund af det reviderede projekt. Han husker ikke, om det her blev foretaget en ny helhedsvurdering af det samlede projekt. Han betragter ikke afgørelsen af 20. marts 2015 som en helt ny byggetilladelse. Han kan godt huske, at Statsforvaltningen hjemviste byggetilladelsen af 21. marts 2014 til fornyet behandling i for-



hold til helhedsvurderingen, så med afgørelsen af 20. marts 2015 må der være blevet foretaget en ny helhedsvurdering. Afgørelsen af 20. marts 2015 er også sendt til bygherrens repræsentant. Afgørelsen af 20. marts 2015 står efter hans opfattelse ikke alene, men skal ses som et tillæg til byggetilladelsen fra 21. marts 2014.

Han har ikke kendskab til, at der i 2017 er lavet et tillæg til afgørelsen af 20. marts 2015. I 2017 arbejdede han ikke længere i Aarhus Kommune.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten vedrørende spørgsmålet om afvisning.

A har yderligere anført, at der ikke er grundlag for at afvise den principale påstand alene under henvisning til, at der er tale om en ændret påstand i forhold til byretten. Der er blot tale om en sproglig korrektion. Omdrejningspunktet for sagen er uændret, om afgørelserne af 20. marts 2015 og 2. juni 2017 er gyldige. Betingelserne i retsplejelovens § 383 for at tillade den nye påstand er opfyldt, da A vil lide et retstab, hvis ikke påstanden tillades, ligesom de indstævnte har tilstrækkelig mulighed for at varetage deres interesser også i forhold til den korrigerede påstand. Korrektionen af påstanden medfører ikke, at landsrettens skal tage stilling til forhold, som ikke er indgået for byretten. Det bør derfor tillades A at fremsætte den principale påstand.

**Aarhus Kommune** har heroverfor anført, at spørgsmålet om gyldighed for byretten var afgrænset til den del af indholdet i kommunens afgørelser, der angik opførelsen af 5 store altaner og 3 indvendige altaner, jf. A påstand for byretten. Det fremgår også af byrettens deldom, at byretten netop har lagt til grund, at spørgsmålet om gyldighed var således afgrænset. Der er ikke grundlag for at tillade A at nedlægge den påstand, der fremgår af ankestævningen, idet sagen dermed reelt kommer til at omhandle gyldigheden af alle forhold i kommunens afgørelser. Landsretten kommer derved til at skulle tage stilling til forhold, som ikke har været omfattet af byrettens behandling, og derfor bør den nye påstand ikke tillades, jf. retsplejelovens § 384. Der er under disse omstændigheder heller ikke grundlag for at tillade den nye påstand efter retsplejelovens § 383, stk. 2.

**Nævnenes Hus** har tilsluttet sig Aarhus Kommunes synspunkter vedrørende afvisning af den ændrede påstand, der er nedlagt af A i ankestævningen.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

A s principale påstand fremsat i ankestævningen

Landsretten lægger til grund, at den påstand, A nedlagde for byretten vedrørende spørgsmålet om ugyldighed af afgørelserne af 20. marts 2015 og 2. juni 2017, efter sin ordlyd angår ”opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner”.

Den påstand, der er nedlagt af A i ankestævningen vedrørende spørgsmålet om ugyldighed, angår efter sin ordlyd ikke kun de pågældende altaner, men også de øvrige forhold, der er indeholdt i afgørelserne.

Hvis A s principale påstand tillades fremsat, vil det således medføre, at landsretten skal tage stilling til forhold, som ikke har foreligget for byretten, jf. retsplejelovens § 384. Den omstændighed, at der for byretten var fremsat anbringender, der berørte andre forhold end altanerne, kan ikke føre til et andet resultat, idet sagen er afgrænset af de nedlagte påstande.

På denne baggrund, og da der ikke er grundlag for at tillade påstanden fremsat efter retsplejelovens § 383, stk. 2, afviser landsretten A s principale påstand.

A s subsidiære påstand, der også var nedlagt for byretten

Landsretten tiltræder, at Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017 må betragtes som en ny afgørelse vedrørende de omhandlede altaner, og at der gjaldt en selvstændig søgsmålsfrist for denne afgørelse. Denne søgsmålsfrist var overskredet, da A i processkrift af 11. januar 2019 nedlagde påstand om ugyldighed af denne afgørelse.

Herefter og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at påstanden vedrørende ugyldighed af afgørelsen af 2. juni 2017 er afvist.

Spørgsmålet om ugyldighed af afgørelsen af 2. juni 2017 kan derfor ikke prøves under sagen, og der må herefter tages stilling til, om A på trods heraf har retlig interesse i at få prøvet sin påstand om, at Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015 til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner skal erklæres for ugyldig

Efter indholdet af Aarhus Kommunes afgørelse af 2. juni 2017 kan det lægges til grund, at denne tilladelse – i hvert fald i relation til opførelse af 5 store altaner og 3 indvendige altaner – har afløst tilladelsen i Aarhus Kommunes afgørelse af 20. marts 2015.

Da afgørelsen af 20. marts 2015 således for de forhold, som påstanden angår, er afløst af den nye afgørelse af 2. juni 2017, har A ikke påvist, at

han har en aktuel og konkret interesse i selvstændigt at få prøvet sin påstand vedrørende afgørelsen af 20. marts 2015. Det kan ikke i den forbindelse tillægges afgørende betydning, om altanerne var helt eller delvist opført forud for kommunens afgørelse af 2. juni 2017.

Landsretten tiltræder derfor, at også denne del af påstanden er afvist.

Herefter afviser landsretten i det hele A s påstande om ugyldighed.

A har erklæret, at såfremt påstandene om afvisning tages til følge, frafalder han sin yderligere påstand om erstatning (påstand 2). Landsretten anser herefter A s anke for hævet for så vidt angår påstanden om erstatning, hvorefter denne dom afslutter ankesagen.

Da der ved anken ikke er opnået en forandring af den appellerede afgørelse, træffer landsretten herefter alene afgørelse om sagsomkostninger for landsretten, jf. retsplejelovens § 315, således at det har sit forblivende ved byrettens omkostningsafgørelse.

Efter ankesagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 80.000 kr. til Aarhus Kommune og 80.000 kr. til Nævnenes Hus. Beløbene angår udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbene taget hensyn til ankesagens omfang og forløb, herunder at sagen er afgjort efter en delhovedforhandling vedrørende spørgsmålet om afvisning.

#### THI KENDES FOR RET:

A s påstande om ugyldighed afvises.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 80.000 kr. til Aarhus Kommune og 80.000 kr. til Nævnenes Hus. Beløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.