

MRF 2023.24

Østre Landsrets dom af 25. januar 2023, 16. afd., sag BS-40423/2021-OLR
(Janni Christoffersen, Michael de Thurah og Jesper Kirstein (kst.))

A og B samt C og D (adv. Lars Bastholm for alle) mod Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden (adv. Louise Solvang Rasmussen)

Naboer ikke anset for klageberettiget over manglende partshøring af byggetilladelse til sommerhusejers ombygning og tilbygning, uanset byggeriet medførte udsigtsgener og værditab for naboer og fraveg kommuneplanrammerne, da byggeriet foregik på modsat side af vejen, og udsigtsgener ikke er blandt de hensyn, som varetages efter byggeloven. Byggeklageenhedens afvisning af nabos klage over byggetilladelse fandtes derfor berettiget.

Dommen angik betingelserne for, at en nabo har krav på partshøring for byggetilladelse til byggeri på naboejendommen efter forvaltningslovens § 19, idet dette samtidig er afgrænsende for, om naboer har klageret over byggetilladelsen efter byggelovens § 23, stk. 3. Baggrunden for sagen var, at Gribskov Kommune den 16. oktober 2019 gav byggetilladelse til, at der på E's ejendom blev opført en tilbygning på 43 m² i stueetagen, 36 m² i tagetagen og et anneks på 36 m². E's ejendom var placeret på vandsiden af en vej. N1 (A og B) og N2 (C og D) ejede ejendomme på den anden side af vejen i en afstand af henholdsvis ca. 10 meter og 30 meter til E's ejendom. N1 og N2 blev ikke partshørt forud for byggetilladelsen, men kommunen hørte naboer på vandsiden af vejen. Da N1 og N2 i begyndelsen af marts 2020 blev klar over byggeriets omfang, gjorde de indsigelse over for kommunen med henvisning til, at byggeriet medførte udsigtsgener og værditab for deres ejendomme, og anmodede samtidig om aktindsigt. Kommunen fremsendte kopi af byggetilladelsen den 17. marts 2020, men afviste at foretage sig yderligere. N1 og N2 klagede herefter den 14. april 2020 til Byggeklageenheden i Nævnenes Hus, hvor de gjorde gældende, at de skulle være partshørt, og at byggeriet var i modstrid med kommuneplanens rammebestemmelser. Samtidigt klagede N1 og N2 til Planklagenævnet over, at byggeriet var i modstrid med kommuneplanen. Byggeklageenheden afviste i afgørelse af 14. maj 2020, at N1 og N2 havde krav på partshøring, og henviste til, at udsigtsgener ikke er blandt de forhold, som reguleres af byggeloven, at Byggeklageenheden ikke har kompetence til at behandle de planretlige forhold, og at N1 og N2 ikke var skelnaboer til E, hvorfor de ikke fandtes at have klageret over byggetilladelsen efter byggelovens § 23, stk. 3. Den 18. august 2020 (j.nr. 20/06904 – **vedlagt som bilag**) afviste Planklagenævnet at

behandle N1 og N2's klage, idet nævnet henviste til, at der ikke var truffet en afgørelse efter planloven, og at hvis kommunen inddrager kommuneplanen i en skønsmæssig afgørelse efter byggeloven og i den forbindelse vurderer, at et forhold er i strid eller i overensstemmelse med kommuneplanen, anser Planklagenævnet ikke denne vurdering som en afgørelse efter planloven. N1 og N2 indhentede herefter to ejendomsmæglererklæringer, der konkluderede, at værdien af deres ejendomme vil blive reduceret med 300.000-400.000 kr. som følge af udsigtsgener ved E's tilbygning, og anmodede om genoptagelse af sagen, hvilket Byggeklageenheden afviste i afgørelse af 20. oktober 2020, idet Byggeklageenheden bl.a. anførte, at "[v]ed vurderingen af om en person er part i en sag, er det endvidere relevant, at inddrage, hvilke hensyn det påberåbte retsgrundlag varetager. Bygningsreglementets bestemmelser skal sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobeyggelse, og skal sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener. Det ligger derimod som udgangspunkt uden for byggelovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendomme. Ligeledes ligger det uden for byggelovens formål, at undgå værditab på omkringliggende ejendomme. Det taler derfor for at anse en nabo som klageberettiget, hvis naboen påføres væsentlige indbliksgener eller skyggegener i forhold til deres primære opholdsarealer. Påføres naboen til et byggeri udsigtsgener eller et værditab, vil dette i modsætning hertil ikke tale for at anse naboen for klageberettiget". N1 og N2 anlagde herefter i november 2020 sag mod Byggeklageenheden med påstand om ophævelse og hjemvisning af Byggeklageenhedens afgørelse af 14. maj 2020 som ugyldig, og gjorde bl.a. gældende, at det ikke blev bestridt, at byggeloven ikke varetager udsigtsgener, men at N1 og N2 var så væsentligt berørt, at de havde klageret over afgørelsen, og at der måtte

lægges vægt på, at byggeriet ubestridt var i modstrid med kommuneplanrammerne, men at kommunen efter en helhedsvurdering havde fundet, at det ansøgte byggeri kunne tillades, og at der i øvrigt var indbliksgener som følge af byggeriet. Byggeklageenheden påstod frifindelse og beholdte sig i det væsentlige til afgørelsens begrundelse. Byretten lagde til grund, at byggetilladelsen havde medført forringet udsigt for N1 og N2 og et heraf afledt værditab, men fandt, at det ligger uden for byggelovens formål at sikre udsigten og undgå værditab på naboejendomme. Da indbliksgenerne fra byggeriet fandtes uvæsentlige, fandtes N1 og N2 ikke at kunne anses for parter med klageret over byggetilladelsen, hvor Byggeklageenheden blev frifundet. N1 og N2 ankede til

landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde til grund, at byggeloven og bygningsreglementets formål er afgrænsende for, hvem der anses for klageberettigede efter byggelovens § 23, og at forringelse af udsigt og værditab er uden for disse formål. Landsretten fandt herefter, at indbliksgenerne ikke kunne anses for væsentlige for N1 og N2, og afviste, at det kunne tillægges betydning, ”at byggetilladelsen er givet efter en helhedsvurdering i medfør af reglerne i §§ 187-188 i byggereglementet (BR18), hvorved kommunen også har inddraget kommunerammeplanen”. Med henvisning hertil stadfæstede landsretten frifindelsen af Byggeklageenheden.

Kommentar: *Dommen forekommer tvivlsom og giver anledning til flere bemærkninger. For det første må det tiltrædes, at byggeloven ikke regulerer udsigtsgener, hvilket så har den selvstændige konsekvens, at et naboretligt ansvar for udsigtsgener ikke er udelukket. Den omstændighed, at et tilladt byggeri medfører indbliksgener, udelukker dog efter praksis ikke, at der kan ifaldes naboretligt ansvar for en kombination af udsigtsgener og indbliksgener, jf. bl.a. MAD 2010.968 V og U 2019.1422 Ø. Dette indebærer imidlertid ikke nødvendigvis, at en nabo, der som følge af byggeri på naboejendom påføres væsentlige gener, ikke kan anses for part, som det f.eks. illustreres af **MRF 2021.304 B**, hvor sagsøgeren fik ophævet en byggetilladelse fra Gribskov Kommune grundet manglende partshøring. Når byggetilladelsen i en sag som den foreliggende medfører, at der skal foretages en skønsmæssig vurdering som følge af fravigelsen af kommuneplanen, begrundes den skønsmæssige vurdering, at der bør ske partshøring af naboer, når betingelserne i forvaltningslovens § 19 er opfyldt, uanset på hvilken måde det ansøgte byggeri er til ugunst for naboen. Dette er ligeledes lagt til grund i bl.a. U 2003.1628 Ø, hvor en landzonetilladelse til en gylletank blev ophævet grundet manglende partshøring af nabo, der led et betydeligt værditab. Og såfremt naboerne skulle have været partshørt forud for byggetilladelsen, må naboerne naturligvis også have den fornødne retlige interesse i at klage over den manglende partshøring efter forvaltningslovens § 19. Den omstændighed, at de af naboerne anførte påvirkninger ikke er omfattet af byggelovens formål, kan således ikke begrunde en afvisning af klageret over manglende partshøring, men kan muligvis begrunde, at naboerne ikke fik medhold ved Byggeklageenheden i deres klage, fordi den manglende partshøring ikke fandtes konkret væsentlig. Dette ændrer dog ikke ved, at partshøring anses for en retssikkerhedsgaranti, der derfor skal overholdes af byggemyndighederne, jf. ombudsmandens afgørelse i FOB 2011-4-1. Dette må i særlig grad gælde, når byggetilladelsen meddeles på grundlag af et forvaltningsretligt skøn, fordi det ansøgte byggeri fraviger kommuneplanens rammebestemmelser. Landsrettens frifindende dom forekommer på denne baggrund problematisk og vanskelig forenelig med forvaltningsretlig teori og praksis om partshøring. Se også KFE 2020.767 Ø med note 2. Planklagenævnets afvisning af klagesagen er **vedlagt som bilag**, hvoraf fremgår, at byggeriets manglende overensstemmelse med kommuneplanrammer ikke er en indirekte afgørelse efter planloven, men alene en afgørelse efter byggeloven.*



RETEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 23. september 2021

Sag BS-43852/2020-HEL

A og B
(advokat Lars Bastholm)

og

C og D
(advokat Lars Bastholm)

mod

Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Louise Pansa Lauemøller.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 10. november 2020.

Denne sag drejer sig om, hvorvidt A og B, der er ejer af ejendommen beliggende Adr. 1 i Vejby, samt C og D, der er ejer af ejendommen beliggende Adr. 2 i Vejby, er klageberettiget efter byggelovens § 23, stk. 3.

A og B samt C og D har nedlagt påstand om, at Byggeklageenhedens afgørelse af 14. maj 2020 i klagesag om byggetilladelse til tilbygning i stue og tagetage

samt udvendig efterisolering og anneks på ejendommen beliggende ^{Adr. 3} ,
3210 Vejby, ophæves og hjemvises til fornyet behandling.

Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at Gribskov Kommune ved byggetilladelse af 16. oktober 2019 gav tilladelse til på ejendommen beliggende ^{Adr. 3} i Vejby at opføre tilbygning i stue på 43 m², 36 m² i tagetage samt udvendig efterisolering og anneks på 36 m².

Den 14. april 2020 indgav blandt andre ^A og ^B ,
^{Adr. 1} i Vejby, samt ^C
og ^D , der er ejer af ejendommen ^{Adr. 2}
en klage over Gribskov Kommunes byggetilladelse af 16. oktober 2019 til Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden (nedenfor Byggeklageenheden). Af den indgivne klage fremgår blandt andet følgende:

" ...

På egne vegne og på ^H vegne som ejere af ejendommen ^{Adr. 4} , og på vegne af ^A og ^B , som ejere af ^{Adr. 1} samt ^C og ^D , som ejere af ^{Adr. 2} indgiver jeg klage i forhold til Gribskov Kommunes byggetilladelse af 16. oktober 2019 vedrørende byggeriet på ^{Adr. 3} .

Det er klagernes opfattelse at byggetilladelsen er givet på et fejlagtigt/ufuldstændigt grundlag og at såvel byggelovgivningen/BR 18 som planlovgivningen er tilsidesat.

Der nedlægges således påstand om at Gribskov Kommune meddeler bygherren påbud om fysisk lovliggørelse i overensstemmelse med byggelovgivningens bestemmelser og Kommuneplanrammen 8.S.02 som er gældende for området, jfr. Principperne i U2010.2311Ø.

Baggrunden for klagen:

Klagerne er ikke blevet partshørt trods det forhold at klagerne har en klar retlig interesse, da de berørte ejendomme, ^{Adr. 4} , ^{Adr. 2} og ^{Adr. 1} er påført væsentlige udsigtsgener og for ^{Adr. 1} s vedkommende ligeledes væsentlige indbliksgener.

Da byggeriets omfang blev klart for klagerne spurgte man ejerne af ^{Adr. 5 og 6} om de var blevet partshørt og modtog primo marts 2020 fra ejeren af ^{Adr. 5} kopi af partshøringsskrivelserne. De 2 partshørte ejere er ikke væsentligt berørt af byggeriet og reagerede derfor ikke.

Som **bilag 1** vedlægges partshøringsskrivelse til ^E (ejer af ^{Adr. 5}) af 29. september 2019 og som **bilag 2** orientering om afgørelse af 16. oktober 2019. Byggetilladelsen af 16. oktober 2019 vedlægges som **bilag 3**.

Som **bilag 4** vedlægges klagebrev af 11. marts 2020 til Gribskov Kommune. Den 17. marts 2020 besvarede kommunen henvendelsen og afsløgte at genoptage sagen eller stille byggeriet i bero, jfr. **bilag 5**. Ved mailskrivelse af samme dag stillede jeg spørgsmål til kommunen og efterlyste en konkret afgørelse vedr. den manglende partshøring. "Afgørelsen" kom den 23. marts 2020 på en e-mail, som dog blot indeholdt byggetilladelsen bilag 3, stilet til bygherrens rådgiver, jfr. **bilag 6**.

Anmodningen om aktindsigt, herunder bygherrens rådgivers oplysning om tilretning af BBR for det eksisterende hus inden ombygning er endnu ikke besvaret.

Da kommunens mailskrivelse af 17. marts 2020 må opfattes som et afslag på genoptagelse og partshøring til trods for manglende klagevejledning er denne klage indgivet indenfor 4 ugers fristen.

De tidligere forhold for ejendommen ^{Adr. 3} inden ombygning/nybygning:

^A og ^B har tidligere rettet henvendelse til kommunen da man var interesseret i at købe ejendommen ^{Adr. 3}. Her fik man oplyst at et nyt byggeri i samme højde som den bestående ejendom var udelukket og at samme taghøjde og udnyttelse af en 1. sal fordrede en egentlig renovering af den bestående ejendom **som den fremtrådte**.

Det bemærkes særligt, at der de facto ikke er tale om et renoveringsprojekt, men reelt om opførelse af et nyt sommerhus med ny anneksbygning. Den udstedte byggetilladelse hviler derfor på et forkert grundlag og den givne nabodispensation fra ejeren af ^{Adr. 5} er derfor ligeledes afgivet på et forkert grundlag.

Dette understøttes af de vedhæftede fotos optaget dels før byggeriet og helt aktuelle fotos.

Til trods for opfordring har kommunen ikke foretaget besigtigelse.

Nabo- partshøring

Kommunen har tilsidesat klagernes ret til nabo-/partshøring, idet kommunen skal varetage udsigtshensyn. Kommunen har alene partshørt ejerne af de 2 naboejendomme, ^{Adr. 5 og 3}. Det er helt åbenbart at disse ejendomme ikke bliver berørt udsigtsmæssigt, da de ligger på linje med ^{Adr. 3}.

En partshøring af klagerne ville have givet klagerne mulighed for at påvise de væsentlige udsigtsgener de nu udsættes for og som i henhold til Kommuneplanrammen 8. S.02 skal indgå i Kommunens sagsbehandling forud for udstedelse af byggetilladelse.

Ombudsmanden har i lignende sager kritiseret kommuner for ikke at foretage partshøring efter forvaltningsloven.

De faktiske forhold vedr. byggetilladelsen og baggrunden for klagen:

Der er ikke tale om en egentlig tilbygning, men om et nyt sommerhus, da den bestående ejendom ikke udnyttes.

Det bestående sommerhus havde en højde af 7,2 meter og overskrider således taghøjden med 2,2 meter i.f.t. BR18. Kommuneplanrammen giver i særlige tilfælde mulighed for at tillade tilbygning til eksisterende sommerhus i samme højde, under hensyntagen til naboernes udsigtsmuligheder.

Praksis i kommunen har hidtil været restriktiv, hvilket den ovennævnte udtalelse til ^A og ^B er udtryk for. Kommunen må **ikke** give byggetilladelse til nyopførelse af sommerhuse i 1 ½ plan, da det er i strid med Kommuneplanramme 8. S.02.

Det igangværende byggeri begrænser i markant grad udsigten for især ejerne af ^{Adr. 2} og S og det er åbenbart at i hvert fald disse ejere skulle have været partshørt. Når der reageres nu er det fordi det først nu står klart hvorledes byggeriet kommer til at tage sig ud.

Byggeriet er på ingen måde hensigtsmæssigt i forhold til det sædvanlige i kvarteret og det der tilstræbes i området. Det af kommunen oplyste:

"Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området" ses ikke at være opfyldt idet byggeriet **markant adskiller sig fra det omkringliggende byggeri**. Den bestående bygning er udvidet til næsten det dobbelte, hvortil kommer nyopførelse af en massiv anneksbygning.

Hertil kommer at tagetagen ikke ses tidligere at være godkendt til beboelse, hvilket heller ikke er tilfældet for naboejendommen ^{Adr. 6}. I givet fald er det først sket med bygherrens rådgivers nye og udokumenterede oplysninger til BBR, som indgår i bilag 1, skitserne. Den bestående ejendom var i en sådan stand at den ikke var egnet til beboelse og den har ikke været beboet i de sidste mange år.

Kommunen har således tilsidesat væsentlige retlige hensyn og har endvidere ikke sikret sig at der ikke er tale om en egentlig nyopførelse. I sidstnævnte forhold er kommunen tilsyneladende blevet vildledt i.f.m. byggeansøgningen.

Uanset om kommunen anser byggetilladelsen som givet ud fra en forudsætning om tilbygning eller som nyt byggeri, er væsentlige retlige forhold tilsidesat.

Gribskov Kommune kunne have valgt at standse byggeriet, men dette har man afslået.

Særligt om forholdene i henhold til byggelovgivningen:

Kommunen angiver i byggetilladelsen at betingelserne i BR18 ikke er opfyldt på væsentlige punkter.

Den helhedsvurdering som kommunen påstår at have anlagt efter BR 18 § 188 er ikke foretaget på et retligt forsvarligt grundlag, da klagerne ikke er blevet hørt og da netop klagerne er blevet ramt af byggeriets omfang og helt atypiske højde, hvor BR 18 er overskredet med mindst 2,2 meters yderligere taghøjde, hvortil kommer tykkelsen af det strå-tækte tag, da den bestående bygning alene havde et tyndt skifertag.

I lyset af kommunens ellers restriktive praksis og lighedssætninger er de relevante hensyn ikke varetaget af kommunen i denne sag,

hvor byggeriets omgang er helt ude af proportion i forhold til de bestående forhold.

Særligt om forholdene i henhold til planlovgivningen:

Kommuneplanrammen 8. S.02 er gældende for området.

Kommuneplanrammen angiver tydeligt "*at tilbygninger til (eksisterende) sommerhuse i 1 ½ etage kan opføres i samme højde under hensyn til naboernes udsigts muligheder.*"

Dette hensyn er ikke varetaget, da kommunen ikke har partshørt klagerne.

Kommunen ville ved selvsyn have konstateret, at det planlagte byggeri ville have medført væsentlige udsigtsgener på klagernes ejendomme, hvis man havde partshørt klagerne. Særligt udsigten til havet er helt afgørende for herlighedsværdien af de berørte ejendomme og er konkret vigtigt i denne sag som følge af de udsigtshindringer der nu er en realitet, med væsentlige værditab som følge af udsigtsbegrænsningerne.

Hertil kommer at den skete udvidelse af hovedhuset andrager ca. 7 meter i forhold til det oprindelige hoved hus længde af ca. 8 meter.

Klagemyndigheden anmodes om at besigtige forholdene med deltagelse af parterne inden afgørelse træffes.

Klage for så vidt angår de planretlige forhold er d.d. indgivet til Planklagenævnet.

..."

Den 14. maj 2020 traf Byggeklageenheden afgørelse i klagesagen. Af afgørelsen fremgår blandt andet følgende:

" ...

Byggeklageenheden afviser at behandle den del af klagen der vedrører udsigtsgener, da bygge-loven ikke indeholder bestemmelser, der varetager dette hensyn. Byggeklageenheden har således ikke kompetence til at tage stilling til denne del af klagen.

Byggeklageenheden afviser at behandle spørgsmålet om kommunerammeplanen, da Byggeklageenheden ikke har kompetence til at tage stilling til spørgsmål der reguleres af planloven.

Det fremgår af klagen, at klagen for så vidt angår de planretlige forhold er indgivet til Planklagenævnet. Byggeklageenheden foretager sig derfor ikke yderligere i den henseende.

Byggeklageenheden afviser at behandle den del af klagen, der vedrører overskridelse af bestemmelserne i BR18, da klagerne ikke er klageberettigede.

I sagens vurdering har indgået kommunens afgørelse af 16. oktober 2019 samt klagen af 14. april 2020 med tilhørende bilag.

Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 11, at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven, kan påklages til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Ifølge lovens § 23, stk. 3, kan kommunalbestyrelsens afgørelse påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald.

Det er en betingelse for at blive betegnet som klageberettiget i sagen, at interessen i sagen er individuel og væsentlig, hvilket betyder at afgørelsen skal berøre klagerne med en vis intensitet og styrke, i sager om forhold reguleret efter byggeloven.

Afgrænsningen af kredsen af klageberettigede er sammenfaldende med den almindelige forståelse af, hvem der kan anses for part i en afgørelsessag.

...

Adr. 2

Byggeklageenheden finder ikke, at klagerne er klageberettigede. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden fra klagernes bolig til den omhandlede ejendom overstiger 30 meter, ligesom der også er en vej mellem ejendommene.

Adr. 1

Byggeklageenheden finder ikke, at klagerne er klageberettigede. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden fra klagernes bolig til ejendommen overstiger 10 meter, ligesom der også er en vej mellem ejendommene.

Byggeklageenheden finder således ikke grundlag for at antage, at byggetilladelsen udsætter ejerne af ^{Adr. 4}, ² og ¹ for konkrete væsentlige gener i forhold til de hensyn som byggeloven skal varetage.

På ovenstående baggrund afviser Byggeklageenheden at realitetsbehandle klagen.

..."

^F fra RealMæglerne Gribskov har ved mail af 28. september 2020 vurderet salgsprisen på ejendommen ^{Adr. 1} i Vejby til 4.500.000 kr. Videre fremgår det af mailen, at prisen kunne have været 4.800.000 kr., "hvis ikke der var bygget et meget stort hus i ^{Adr. 3} som tager en del af udsigten, og samtidig har direkte indkig fra deres vinduer til Jeres badeværelse".

^G fra Nybolig har ved mail af 30. september 2020 vurderet salgsprisen på ejendommen ^{Adr. 2} til 6.000.000 kr., og har videre anført, at prisen ville have ligget på mellem 6.300.000 kr. og 6.400.000 kr. hvis byggeriet på ^{Adr. 3} ikke havde "været så omfattende og taget en væsentlig del af jeres udsigt til Kattegat".

Ved afgørelse af 20. oktober 2020 afslog Byggeklageenheden at genoptage klagesagen. Af afgørelsen fremgår blandt andet følgende:

" ...

AFGØRELSE
om afslag på genoptagelse af klagesag om byggetilladelse – ^{Adr. 3}
3210 Vejby

Byggeklageenheden traf den 14. maj 2020 afgørelse i klagesagen om Gribskov Kommunes afgørelse af 16. oktober 2019 vedrørende ^{Adr. 3}, 3210 Vejby, sag nr. 20/04536. Byggeklageenheden afviste at realitetsbehandle klagen, da klagerne blev fundet ikke at være klageberettigede.

Klagerne har ved deres henvendelse af 30. september 2020 anmodet Byggeklageenheden om at genoptage sagen.

Byggeklageenheden imødekommer ikke anmodningen.

I Byggeklageenhedens vurdering om genoptagelse har indgået klagerens anmodning om genoptagelse af 30. september 2020 med tilhørende bilag samt klagerens mails af 1. oktober 2020, 2. oktober 2020 og 5. oktober 2020 med tilhørende bilag.

Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

Generelt om genoptagelse

En myndighed har pligt til at vurdere, om en sag skal genoptages, hvis en part beder om det. Hvis der er nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis oplysningerne havde foreligget ved myndighedens tidligere stillingtagen til sagen, har myndigheden pligt til at genoptage sagen og vurdere den på ny. Myndigheden kan også have pligt til at genoptage en sag og vurdere den på ny, hvis der ved den tidligere behandling af sagen er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl.

Desuden kan væsentlige nye retlige forhold betyde, at myndigheden er forpligtet til at genoptage en sag, f.eks. hvis domstolene i en tilsvarende sag har underkendt myndighedens fortolkning eller praksis.

Udsigtsgener, værditab og kommuneplan

Klagerne har i anmodningen om genoptagelse af 30. september 2020 anført, at det er åbenbart, at klagerne på baggrund af de vedhæftede bilag har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald.

De vedhæftede bilag består af 2 ejendomsmæglervurderinger, der med udgangspunkt i byggetilladelsen anslår et værditab på henholdsvis 300.000 – 400.000 og 300.000 for ^{Adr. 2} og ^{Adr. 1} .

Klagerne har ligeledes til støtte for deres synspunkt om væsentlige og individuel interesse i sagen, ved mail af 1. oktober 2020 indsendt billeder der viser udsigten før, under og efter byggeriet. Det anføres i øvrigt, at det er helt utvivlsomt, at der ikke er tale om en renovering, men derimod er tale om nybyg.

Klagerne har i mail af 2. oktober 2020, anført, at det forhold at bygge-loven ikke indeholder bestemmelser, der varetager udsigtsgener, ikke ændrer på, at klagerne har en individuel og væsentlig interesse i spørgsmålet om overskridelse af bestemmelserne i BR18.

Klagerne har i mail af 5. oktober 2020 indsendt Planklagenævnets afgørelse om samme ejendom. Af Planklagenævnets afgørelse fremgår

blandt andet, at i det tilfælde hvor kommunen inddrager kommuneplanen i en skønsmæssig afgørelse efter anden lovgivning og i den forbindelse vurderer, at et forhold er i strid med eller i overensstemmelse med kommuneplanen, betragter Planklagenævnet ikke denne vurdering som en afgørelse efter planloven. Det fremgår videre af afgørelsen, at afgørelsen, herunder inddragelsen af og vurderingen i forhold til kommuneplanen, derfor må påklages til den relevante klageinstans på det pågældende område.

Med henvisning til ovenstående anfører klagerne, at det i kommuneplanen anførte er noget Byggeklageenheden skal forholde sig til, som et moment i sagen i forbindelse med kommunens afgørelse og den indgivne klage. Klagerne fremhæver blandt andet, at det i kommuneplanen anførte har betydning for, om klagerne har en individuel og væsentlig interesse i sagen.

Byggeklageenheden bemærker, at kommunalbestyrelsens afgørelser ifølge byggelovens § 23, stk. 3 kan påklages af afgørelsens adressat og andre der har en individuel og væsentlig interesse i sagen

Kravet om, at interessen skal være individuel, betyder, at sagens udfald skal have retlige eller faktiske konsekvenser for klageren. Det er således ikke tilstrækkeligt, at have en mere principiel interesse i sagen.

At interessen skal være væsentlig indebærer, at følgerne af sagens udfald skal påvirke klageren med en vis styrke.

Ved vurderingen af om en person er part i en sag, er det endvidere relevant, at inddrage, hvilke hensyn det påberåbte retsgrundlag varetager.

Bygningsreglementets bestemmelser skal sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse, og skal sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener. Det ligger derimod som udgangspunkt uden for bygge Lovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendomme. Ligeledes ligger det udenfor byggelovens formål, at undgå værditab på omkringliggende ejendomme.

Det taler derfor for at anse en nabo som klageberettiget, hvis naboen påføres væsentlige indbliksgener eller skyggegener i forhold til deres primære opholdsarealer. Påføres naboen til et byggeri udsigtsgener eller et værditab, vil dette i modsætning hertil ikke tale for at anse naboen for klageberettiget.

Afgørelsen af om en person er klageberettiget afhænger altid af en konkret vurdering. Byggeklageenheden har derfor overvejet, om sagen kunne have fået et andet udfald, hvis de indsendte oplysninger var indgået i afgørelsen af 14. maj 2020.

I det foreliggende tilfælde, er der fra den påklagede ejendom over til klagernes boliger beliggende ^{Adr. 2} og ¹ en afstand på henholdsvis 30 og 10 meter. Ligeledes er klagernes og den påklagede ejendom placeret på hver sin side af en vej, hvorfor der ikke er tale om skelnaboer.

Byggeklageenheden finder, at afstanden samt den mellemliggende vej, i sig selv er tilstrækkelig til, at klagerne ikke påføres væsentlige konkrete gener i forhold til de hensyn som byggeloven skal varetage.

Klagen ville derfor være afvist pga. manglende klageberettigelse, selv om oplysningerne om værditab og udsigtsgener havde foreligget på afgørelsestidspunktet

På baggrund af ovenstående finder Byggeklageenheden ikke, at der i klagernes anmodning om genoptagelse fremkommer nye faktiske oplysninger, der er af væsentlig betydning for vurderingen af klageberettigelsen. Der er derfor ikke en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis oplysningerne havde foreligget ved Byggeklageenhedens tidligere afgørelse i sagen.

Byggeklageenheden medgiver i øvrigt, at en kommuneplan kan indgå i behandlingen af en klage om en byggetilladelse, hvor denne har indgået i kommunens behandling, f.eks. i det tilfælde hvor kommunen i forbindelse med en helhedsvurdering har inddraget kommuneplanen. Da klagerne imidlertid ikke findes klageberettigede, tager Byggeklageenheden ikke klagen under realitetsbehandling og behandler derfor ikke klagepunktet om kommuneplanen.

Byggeklageenheden bemærker endvidere, at det forhold, at klagerene måtte mene, at byggeriet er i strid med bestemmelser i BR18 herunder, at der ikke er tale om en renovering, ikke i sig selv er afgørende for, hvorvidt klagerne er klageberettigede.

Da en genoptagelse af sagen ikke vil føre til andet resultat, kan Byggeklageenheden ikke imødekomme anmodningen.

Byggeklageenhedens afgørelse af 14. maj 2020 er dermed fortsat gældende.

..."

Der er i øvrigt under sagen fremlagt oversigtsfotos af afstanden mellem ^{Adr. 3} og ^{Adr. 1} og ² samt en række fotos taget under ombygningen af ^{Adr. 3} og endelige et billede af ^{Adr. 3} efter ombygningen.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af ^A og ^C.

^A har forklaret blandt andet, at han ejer ejendommen beliggende ^{Adr. 1} i Vejby, og at han er direkte genbo til byggeriet på ^{Adr. 3}. Han hørte om byggeprojektet på ^{Adr. 3} i efteråret 2019, hvor han mødte den nye ejer af ejendommen. Den nye ejer fortalte om byggeplanerne, herunder at det var intentionen at bygge to opholdsterrasser i begge ender af huset. Det var ikke intentionen at forlænge hovedhuset. Kommunen gav ikke tilladelse til dette, da opholdsterrasser i 1 ½ plan betragtes som to plan. De nye ejere lavede herefter et revideret byggeprojekt, hvor terrasser blev udvidet til opholdsarealer i hovedhuset. Det oprindelige hus var 8 meter bredt. Ved byggeprojektet blev huset forlænget mod vandet og med 2,9 meter mod land. Skiffertaget blev udskiftet til stråtag, der er højere og bredder. Derudover blev der bygget et nyt anneks placeret 17 meter fra deres grund. Annekset var 7 meter bredt inklusiv tagudhæng og 5 meter højt. Det var et stort anneksbyggeri. Konsekvensen er nu, at han kigger direkte ind i en hvid gavlmur. Han føler, at det er meget indgribende, og han har fået oplevelsen af at have annekset inde i haven.

Han mener ikke, at der er tale om en renovering af ^{Adr. 3}, men derimod de facto et helt nyt sommerhus. Alt er opført på ny. Vægge og tag er nyt, og han tror ikke, at der er noget af fundamentet tilbage.

Kommunen har lagt til grund, at der er tale om renovering af ejendommen, men huset er bygget med en højde på 7,2 meter ud over hvad der tillades. Godkendelsen er baseret på kommunens rammeplan, der gør det muligt at udvide.

Kommunen har partshørt ejerne af ejendommene ^{Adr. 6 og 5}, men de har fortsat uforstyrret havudsigt. Det er fra ejendommene ^{Adr. 1 og 2} at udsigten er blevet forringet. Kommunen har derfor efter hans opfattelse partshørt de forkerte. Ejerne af ejendommen i ^{Adr. 1 og 2} er berørt på grund af udsigtsforringelser.

Det nye anneks er placeret på grunden således, at det ligger på samme længde som hovedhuset. Så han har på en afstand af 17-30 meter fået 15 meter nybyg-

geri, hvilket er meget indgribende i udsigtsforholdene. Det er efter hans opfattelse forkert af kommunen at tilgodese dette og de har hørt de forkerte parter.

En anden hovedproblematik er indbliksgener. Det gamle hus havde én lille karnap, men det nye hovedhus har placeret primære opholdsarealer på første salen såsom køkken, spisestue og opholdsstue, ligesom de har udvidet til i alt tre karnapper til fuld personstørrelse. De er placeret i vinkel direkte mod deres hus, så der er kun ét enkelt værelse i sommerhuset, hvor der ikke er direkte indsyn til dem. Han kan på den baggrund ikke forstå, at de ikke er blevet partshørt.

Endvidere er der som følge af byggeriet sket en værdiforringelse af deres ejendom. Fotoet er taget fra ^{Adr. 2}.

^C har forklaret blandt andet, at det for deres vedkommende mest er udsigten der er blevet forværret ved byggeriet. Han kan se direkte over på første sal og se beboerne gå rundt, men han er længere væk end ^A, så det er primært udsigten der er blevet forringet.

Forevist billede af ^{Adr. 3} under ombygning, hvor man kan se rester af det gamle sommerhus, forklarede han, at man – hvis der zoomes ind på billedet – kan se at hele grundfundamentet er væk. Man kan endvidere se på billederne, at der er lagt i alt 8 meter længde til huset. De troede, at de ville bygge terrasser, men huset er blevet meget længere. Hvis man ser på venstre side af billedet kan man se, at udsigten til vandet er væk som følge af byggeriet. Havudsigten er forringet på begge sider. De købte deres ejendom til den pris på købstidspunktet netop på grund af havudsigten. Havudsigten er vigtig for dem. Billederne af ^{Adr. 3} under ombygning viser endvidere, at tagkonstruktionen er ny. Havudsigten i stueplan er væk efter det nye byggeri.

Parternes synspunkter

^A og ^B samt ^C og
^D har i sit påstandsdokument anført følgende:

” ...

Gribskov Kommune har den 16. oktober 2019 meddelt byggetilladelse vedrørende et byggeri på ^{Adr. 3}, 3210 Vejby. Mine klienter ejer ejendommene ^{Adr. 2} henholdsvis ^{Adr. 1}

Min klienters tidligere advokat har på mine klienters vegne (samt på vegne af ejeren af ^{Adr. 4}) den 14. april 2020 indgivet klage til sagsøgte (**bilag 1**) og enslydende klage til Planklagenævnet herom.

Allerede den 14. maj 2020 afviste sagsøgte (**bilag 2**) mine klienters klage med følgende begrundelse:

Adr. 2

Byggeklageenheden finder ikke, at klagerne er klageberettigede. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden fra klagernes bolig til den omhandlede ejendom overstiger 30 meter, ligesom der også er en vej mellem ejendommene.

Adr. 1

Byggeklageenheden finder ikke, at klagerne er klageberettigede. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden fra klagernes bolig til ejendommen overstiger 10 meter, ligesom der også er en vej mellem ejendommene.

Daværende advokat afgav også replik af 16-07-2020 (**bilag 3**) til Planklagenævnet, hvilke argumenter også var blevet fremsendt til sagsøgte, såfremt advokat havde fået mulighed herfor.

Planklagenævnet har den 18/8-20 også afvist (**bilag 4**) klagen.

I duplikken anfører modparten, at oplysningerne i bilag 3 om indbliksgener først er sendt til modparten under retssagen. Dette er muligvis korrekt, men modparten har som bekendt altid mulighed for at genoptage sagsbehandlingen, såfremt der tilgår modparten nye oplysninger, jf. eksempelvis bilag 16.

Henset til det af modparten anførte har jeg opfordret (2) modparten til at genoptage sagen. Det forhold, at det overhovedet var nødvendigt for mig at fremsætte en opfordring hertil, uanset at modparten er rådgivet af Kammeradvokaten, vidner klart om, at modparten slet ikke ønsker at realitetsbehandle min klients klage.

Modparten har ikke ønsket at genoptage sagen og realitetsbehandle klagen.

Mine klienter har indhentet hver deres mægler vurdering. Heraf fremgår, at den påklagede byggetilladelse har forringet mine klienters ejendomme med kr. 300.000-400.000 (**bilag 5**) henholdsvis kr. 300.000 (**bilag 6**).

Der fremlægges tillige 9 fotos (**bilag 7-15**) af den ejendom, som mine klienters klage angår. Af disse fotos kan man se/udlede

- Det oprindelige hus
- Udvidelse af stueetagen
- Udvidelsen af taget længde
- Den for mine klienter væsentlige udsigtsforringelse, herunder udkig til vandet

På ovennævnte grundlag er det utvivlsomt, at mine klienter har og havde en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald, og også at mine klienter utvivlsomt burde have været partshørt.

Det er i øvrigt også helt utvivlsomt, at der overhovedet ikke er tale om renovering, således som det er anført i byggeansøgningen, og således som kommunen har lagt til grund, men at der derimod er tale om nybyg. I hvert fald kan det ikke udelukkes på forhånd.

I byggeklageenhedens bilag A indgår et luftfoto til illustration af respektive bygninger og afstande. Fotografiet må være af ældre dato og afspejler ikke bygningsforholdene på ^{Adr. 3}, som de tager sig ud i dag. Men som det kan konstateres lå der tidlige et lille undseeligt sommerhus. I dag ligger der et kæmpe sommerresidens samt tilhørende storanneks, jf. bilag 7-15, der imidlertid efter min klienters opfattelse er opført med urette.

Mine klienter ønsker, at Byggeklageenheden vurderer om dette er korrekt. Det er ærligt talt uforståeligt, at Byggeklageenheden nægter at gøre dette.

Det synes således at være åbenbart, at mine klienter har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald, hvorfor sagsøgtets afgørelse allerede på den baggrund er forkert.

Det bemærkes for en god orden skyld, at mine klienter er opmærksomme på, at byggeloven ikke indeholder bestemmelser, der varetager udsigtsgener. Men det ændrer ikke på, at ovenstående medfører, at mine klienter har og havde en individuel og væsentlig interesse i spørgsmålet om overskridelse af bestemmelserne i BR18.

Herudover støtter Planklagenævnets afgørelse af 18/8-20 (**bilag 4**) også mine klienter synspunkt om, at sagsøgte nødvendigvis må realitetsbehandle sagen. Som det fremgår, vurderer Planklagenævnet, at der uden lokalplan ikke er tale om en afgørelse i medfør af Planloven. I stedet anfører Planklagenævnet blandt andet følgende:

Hvis kommunen inddrager kommuneplanen i en skønsmæssig afgørelse eft er anden lovgivning og i den forbindelse vurderer, at et forhold er i strid eller i overensstemmelse med kommuneplanen, betragter Planklagenævnet ikke denne vurdering som en afgørelse efter planloven. Vurderingen indgår blot som et moment i den afgørelse, som kommunen har truffet efter den pågældende lovgivning. Afgørelsen – herunder inddragelsen af og vurderingen i forhold til kommuneplanen – må derfor påklages til den relevante klageinstans på det pågældende område.

Af sidste og næstsidste linje kan udledes, at det i kommuneplanen anførte – i denne sag - er noget som sagsøgte skal forholde sig til – som et moment i sagen – i forbindelse med vurderingen af kommunens afgørelse og den indgivne klage.

Jeg fremhæver, at det i kommuneplanen anførte både har betydning for,

- om mine klienter har en individuel og væsentlig interesse i sagen
- om mine klienter skulle have været parthørt
- om kommunen materielt var berettiget til at meddele byggetilladelsen til byggeriet, der reelt var nybyg og ikke renovering

Supplerende bemærkes, at byggeklageenheden helt synes at overse eller negligere, at mine klienter – grundet det påklagede byggeri – faktisk er ramt af væsentlige indbliksgener. Dette idet de primære opholdsarealer i det nye hus på ^{Adr. 3} (dvs. køkken samt spise- og opholdsstue) alle er fysisk placeret på husets 1. sal, der samtidig blev udvidet fra én til nu tre karnapper med to-fags vinduer i hver karnap. Fra karnapperne, der alle er vendt direkte imod og i præcis samme højde, som mine klienters hus, er der direkte kig ind i mine klienters soveværelse, opholdsstue og badeværelse.

Ovennævnte er blandt andet fremført af mine klienter i sagens bilag 3.

Byggeklageenheden anfører selv i svarskriftet, at "Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabo-bebyggelse og sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener."

Mine klienters klage ligger således – ifølge byggeklageenhedens egen argumentation – indenfor de hensyn, som byggebogen skal varetage.

Mine klienter er derfor – ifølge byggeklageenhedens egen argumentation – klageberettigede.

Kommunen har fejlagtigt lagt til grund, at mine klienter med det nye byggeri ikke påføres nye indbliksgener. Det er blandt andet derfor, at mine klienter har klaget, derfor at klagen er berettiget, og derfor at mine klienter er klageberettigede.

Det er således - som anført af modparten – heller ikke korrekt, at kommunen med byggetilladelsen alene skulle påse byggelovens regler. Det fremgår allerede af det anførte i Planklagenævnets afgørelse af 18/8-20 (bilag 4) og også af Byggeklageenhedens eget svarskriftet, side 7 øverst, om kommuneplanen.

Kommunen skulle således påse blandt andet byggelovens, bygningsreglementets og kommuneplanens regler. Retten til at klage over kommunens tilsidesættelse heraf, og således til at være med til at påse, om kommuner overholder og ikke tilsidesætter reglerne, må selvsagt fortolkes udvidende, og ikke indskrænkes eller endda helt gøres illusorisk, således som Byggeklageenheden forsøger at gøre.

Byggesagslovgivningens materielle regler og klagereglerne, der er af processuel karakter, varetager ikke nødvendigvis samme hensyn.

Der er således ikke nødvendigvis overensstemmelse mellem de hensyn som byggesloven, kommuneplanen, mv. skal varetage og de regler/hensyn, der afgør, hvem der har mulighed for at påklage afgørelser fra kommuner, der eventuelt tilsidesætter byggeslovens regler eller andre regler.

Sagsøgte har haft mulighed for at revurdere sagen, men har ved skrivelse af 20. oktober 2020 (**bilag 16**) fastholdt sin afgørelse.

Det bemærkes endvidere, at mine klienter slet ikke har fået en realitetsafgørelse i forhold til de nogen af de indgivne klager. Det er virkelig usædvanligt, at hverken Byggeklageenheden (sagsøgte) eller Planklagenævnet har behandlet en klage indgivet af en borger. Klagen er både sagligt og fagligt begrundet, og hvis sagsøgte kan afvise mine klienters klage, kan de afvise enhver klage, der indgives af en nabo, genbo eller lignende.

I den forbindelse bemærkes, at sagsøgte i en anden sag, klagesag om byggetilladelse til ejendommen beliggende ^{Adr. 7}, 2900 Hellerup (**bilag 17**) – efter 2½ års sagsbehandlingstid - tilsvarende har afvist at

realitetsbehandle en klage af 2. januar 2018 (**bilag 18**). Der var tale om en klage indgivet af en nabo, klods op af en ejendom, hvorpå der var meddelt byggetilladelse til et kæmpemæssigt byggeri, der var markant højere, end det på ejendommen tidligere beliggende, jf. i øvrigt sagsøges skrivelse af 2. juni 2020 (**bilag 19**) samt min svarmail af 3. juni 2020 (**bilag 20**).

Eneste forklaring på sagsøgte afgørelse er, at sagsøgte – antageligvis for at nedbringe sagsbunkerne – har besluttet sig for helt generelt at afvise at realitetsbehandle klager indgivet af naboer, genboer og lignende. En sådan praksis er imidlertid et udtryk for, at klageinstansen har sat ”skøn under regel”, og en sådan praksis er forvaltningsretlig ulovlig.

Modparten er i stævningen opfordret (1) til at fremlægge 10 afgørelser fra 2020, hvor sagsøgte ikke afviser klager indgivet af naboer, genboer og lignende, eller som minimum til at redegøre nærmere for, hvad der skal til, for at naboer, genboer og lignende kan få klager realitetsbehandlet hos sagsøgte.

Modparten har ikke opfyldt opfordringen. Dette og det i øvrigt i svarskriftet anførte understøtter min klare mistanke om, at Byggeklageenheden har indført en retsstridig praksis, der aldeles har kortsluttet enhver klageadgang, når kommuner meddeler byggetilladelse, der eventuelt begunstiger ansøgerens byggeri, til skade for de omkringboende.

Dette forklarer også, hvorfor byggeklageenheden (må det lægges til grund) altid afviser klager angående byggetilladelser fra andre end ejeren selv, jf. byggeklageenhedens nægtelse af at opfylde mine klienters processuelle opfordring.

Imidlertid har omkringboende – på samme måde som ansøgeren - selvsagt har ret til at kræve, at byggelovgivningen overholdes, og at der således ikke bygges andet og mere på naboejendommen, end hvad der ifølge reglerne kan gøres. Dette følger også af reale grunde.

Byggeklageenhedens praksis – således som den også er beskrevet i svarskriftet - er simpelthen juridisk forkert.

Det af byggeklageenheden anførte om, at der ikke forelå nye oplysninger, er meningsløst, i og med at byggeklageenheden har afvist at behandle klagen, og i og med at byggeklageenheden efter det oplyste afviser enhver klage fra en nabo. Uanset hvad mine klienter havde oplyst, ville byggeklageenheden jo ifølge argumentationen alligevel have afvist mine klienters klage.

Afslutningsvis bemærkes, at det selvsagt er forstemmende og tillidsødelæggende, at sagsøgte generelt har en praksis om (i nærmest alle tilfælde) at afvise klagesager med samme begrundelse, i stedet for sagligt at behandle klagerne, således som borgerne og samfundet har krav på og behov for. Reale grunde gør selvsagt, at borgere i vidt omfang skal have mulighed for at få behandlet deres klager ved ankenævnene i stedet for pr. automatik at skulle indbringe kommunerne for domstolene.

Spørgsmålet om, hvorvidt klager har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald skal således vurderes lempeligt for klager.

Jeg har i øvrigt som bilag 21 fremlagt Rigsrevisionens beretning om sagsbehandlingstider og produktivitet i Nævnenes Hus.

Blandt andet fremgår følgende af beretningen, bilag 21, side 8-10:

Etableringen indebar nyrekruttering og oplæring af stort set alle medarbejdere, og Nævnenes Hus skulle tage en række initiativer til at reducere omkostningerne.

...

Nævnenes Hus spiller en væsentlig rolle i forhold til at sikre borgernes og virksomhedernes retssikkerhed og løse deres konflikter med offentlige myndigheder eller andre parter.

...

4. Nævnenes Hus blev etableret som led i regeringsaftalen Bedre Balance I med den hensigt at skabe en bedre og mere effektiv sagsbehandling, så der træffes korrekte afgørelser inden for kortest mulig tid til gavn for borgere og virksomheder.

...

Erhvervsministeriet har ikke sikret en tilfredsstillende udvikling i behandlingen af klagesager efter etableringen af Nævnenes Hus. Konsekvensen for borgere og virksomheder er, at de må vente unødigt længe på at få afgjort deres klagesager.

Det må konstateres, at modparten på ingen måde løser sin opgave eller opfylder sit formål bestående i at løse konflikter mellem borgerne og det offentlige, ved at afvise at behandle sagerne i stedet for at gøre det

modsatte. I stedet overlades problemet blot til domstolene, hvilket denne sag vidner om.

Det bemærkes i den forbindelse, at mine klienter, såfremt sagen ikke hjemvises til modparten til fornyet behandling, vil være nødsaget til at udtage stævning mod kommunen med påstand om, at byggetilladelsen er ugyldig, hvilket således på ny vil belaste domstolene.

Det er imidlertid overhovedet ikke meningen med systemet, at domstolene i første instans skal behandle realitetsklager angående en byggetilladelse. Det er rettelig sagsøgte som skal gøre dette, hvilken ordning sagsøgte ved sine afvisninger og sin generelt helt urimelig stramme praksis har saboteret.

Det kan i øvrigt også konstateres, at det er fuldt korrekt, at modparten – således som jeg anførte i stævningen – har meget store problemer med at få behandlet sagerne inden for rimelig tid, hvilket kan forklare, at modparten har besluttet sig for "at løse problemet" ved helt generelt at afvise at realitetsbehandle klager indgivet af naboer, genboer og lignende.

Det bemærkes endvidere, at det af bilag 22-23 fremgår, at Ombudsmanden har afvist at gå ind i sagen for så vidt angår spørgsmålet om ulovlig forvaltning (skøn under regel), idet dette spørgsmål har en meget nær sammenhæng med de forhold, som er under behandling under nærværende retssag.

Dette er endnu en grund til, at retten er nødt til at forholde sig meget kritisk til, om modparten blot kan afvise at behandle borgernes klager over offentlige myndigheder, således som modparten som dokumenteret har gjort og generelt gør.

..."

Byggeklageenheden har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

3. ANBRINGENDER

3.1 Byggeklageenhedens afgørelse er lovlig og gyldig

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det gældende, at Byggeklageenhedens afgørelse af 14. maj 2020 (bilag 2) er lovlig og gyl-

dig. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med mangler, som kan føre til ugyldighed.

Byggeklageenheden bestrider sagsøgernes synspunkt om "skøn under regel", idet afgørelsen af, om en person er klageberettiget, altid afhænger af en konkret vurdering. Sagsøgernes henvisning til en anden, konkret klagesag, jf. bilag 17 og 18, kan ikke føre til et andet resultat, og det gøres endvidere gældende, at sagsøgernes opfordring (1), hvorved sagsøgerne ønsker fremlagt 10 afgørelser fra 2020, hvor Byggeklageenheden ikke har afvist at realitetsbehandle klager fra "*naboer, genboer og lignende*", er uden betydning for denne sags afgørelse. Byggeklageenheden har ingen indflydelse på, hvor mange klageberettigede henholdsvis ikke klageberettigede borgere, der i 2020 har indsendt klager til enheden.

Der er ikke under retssagen fremkommet væsentlige nye oplysninger, som giver grundlag for at tilsidesætte Byggeklageenhedens afgørelse og konkrete vurdering af, at sagsøgerne ikke er klageberettigede. Dette gør sig også gældende for så vidt angår den som bilag 21 fremlagte beretning fra Rigsrevisionen om sagsbehandlingstider og produktivitet i Nævnenes Hus.

3.2 Sagsøgerne er ikke klageberettigede

Afgørelsen af, om en person er klageberettiget eller ej, afhænger som anført altid af en konkret vurdering. Det gøres gældende, at Byggeklageenheden med rette har fundet, at sagsøgerne ikke er klageberettigede efter byggelovens § 23, stk. 3, idet sagsøgerne ikke har den fornødne væsentlige og individuelle interesse i sagens udfald.

Kravet om, at interessen skal være individuel, betyder, at sagens udfald skal have retlige eller faktiske konsekvenser for klageren, det vil sige, at sagens udfald skal påvirke klageren med en vis styrke. Det er derimod ikke tilstrækkeligt at have en mere principiel interesse i sagen.

Klageadgangen efter byggeloven skal fortolkes i lyset af forvaltningsrettens almindelige afgrænsning af kredsen af klageberettigede, og ved fastlæggelse heraf er det relevant at inddrage de hensyn, som sagligt kan varetages efter byggeloven. De interesser, som sagsøgerne begrunder en klage med, skal således være relevante i forhold til byggelovens formål.

Efter byggelovens § 1, har byggeloven til formål at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende, at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt, at sikre, at byggeskader udbedres, at fremme handicaptilgængelig indretning af bebyggelse, at fremme arkitektonisk kvalitet i byggeriet, at fremme foranstaltninger, der kan øge byggeriets produktivitet, at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser, at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.

Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse og sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener. Det ligger derimod som udgangspunkt uden for byggelovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendomme. Ligeledes ligger det udenfor byggelovens formål at undgå værditab på omkringliggende ejendomme.

Sagsøgerne vil med deres klage til Byggeklageenheden navnlig varetage egne privatøkonomiske interesser, idet byggeriet efter sagsøgernes opfattelse medfører en ejendomsværdiforringelse.

Sagsøgernes ejendomme, ^{Adr. 2} og ¹, er imidlertid ikke skelnaboer til ^{Adr. 3}, men beliggende på den anden side af ^{Vejnavn}, henholdsvis cirka 10 og 30 meter fra ejendommen. Byggeklageenheden har med rette ikke fundet grundlag for at antage, at byggetilladelsen udsætter sagsøgerne for konkrete væsentlige gener i forhold til de hensyn, som byggeloven skal varetage, og sagsøgerne er derfor ikke klageberettigede. Det gøres gældende, at afstanden fra sagsøgernes ejendomme til ^{Adr. 3}, samt den mellemliggende vej, i sig selv er tilstrækkelig til, at sagsøgerne ikke kan anses at blive påført væsentlige konkrete gener i forhold til de hensyn, som byggeloven skal varetage.

Til sagsøgernes synspunkter bemærkes endvidere følgende:

3.3 Påståede indbliksgener

De fremlagte oplysninger i sagen, f.eks. bilag 12, 13, 14 og 15, dokumenterer ikke de af sagsøgerne påståede indbliksgener. At der sidenhen er bygget et annek på ^{Adr. 3}, jf. replikken, side 3, ændrer ikke herpå. Tværtimod må det lægges til grund, at sagsøgerne i deres bemærkninger om påståede indbliksgener ikke selv tager højde for annekset (jf. f.eks. fotos i bilag 14 og 15), som er opført imellem de i bilag 3, side 3,

fremhævede karnapper på ^{Adr. 3} og sagsøgernes ejendomme. Det bemærkes, at der ikke ses vinduer i annekset (bilag 14 og 15) i retning af sagsøgernes ejendomme.

For så vidt angår påståede indbliksgener fremhæver sagsøgerne i replikken, at oplysningerne allerede fremgår af sagens bilag 3. Dette er imidlertid nogle bemærkninger, der er sendt til Planklagenævnet *efter* Byggeklageenheden har truffet afgørelse. Det kan konstateres, at de påståede indbliksgener da heller ikke omtales af sagsøgerne i henvendelse til Byggeklageenheden, hvorved sagsøgerne anmodede om genoptagelse (jf. bilag 16). De påståede gener er heller ikke omtalt i stævningen.

Det bestrides, at sagsøgernes synspunkt om påståede indbliksgener kan føre til et andet resultat, eller at der på denne baggrund er grundlag for genoptagelse. Det anførte kan heller ikke føre til en tilsidesættelse af Byggeklageenhedens afgørelse.

3.4 Afgørelsen fra Planklagenævnet

Det bemærkes, at oplysningen om Planklagenævnets klagesagsbehandling, henset til at sagsøgerne ikke kan anses for klageberettigede, er uden betydning for prøvelsen af Byggeklageenhedens afgørelse.

Det bemærkes i den forbindelse endvidere, at Planklagenævnets afgørelse (bilag 4) er truffet *efter* Byggeklageenhedens afgørelse, og at Byggeklageenheden endvidere eksplicit har forholdt sig hertil ved afgørelse af 20. oktober 2020 (bilag 16). I denne afgørelse har Byggeklageenheden bl.a. fundet, at oplysningen om Planklagenævnets afgørelse ikke er "*nye faktiske oplysninger, der er af væsentlig betydning for vurderingen af klageberettigelsen*", og at der derfor ikke er "*en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis oplysningerne havde foreligget ved Byggeklageenhedens tidligere afgørelse i sagen*".

3.4.1 Øvrige forhold

For så vidt angår sagsøgernes interesse i sagen fremgår det endvidere af klagen (bilag 1, side 2), at sagsøger 1 (ejerne af ^{Adr. 1}) tidligere har udvist interesse for at erhverve ^{Adr. 3}, men at man efter egne oplysninger (jf. bilag 1) fik oplyst, at det var udelukket at bygge i samme højde som den eksisterende bebyggelse. Dette er imidlertid heller ikke et relevant hensyn i forhold til byggeloven, og oplysningerne kan ikke føre til, at sagsøgerne har en individuel og væsentlig interesse i sagens afgørelse.

Det forhold, at sagsøgerne mener, at byggeriet er i strid med bestemmelser i BR18, og at der efter sagsøgernes opfattelse ikke er tale om en renovering men nybyg, er heller ikke i sig selv afgørende for, om sagsøgerne er klageberettigede. Det bemærkes, at Byggeklageenheden ikke har kompetence til at føre et generelt tilsyn med, om *"kommuner overholder og ikke tilsidesætter reglerne"*, jf. replikken, side 2, og der henvises i den forbindelse til § 48 i kommunestyrelsesloven, hvorefter det er Ankestyrelsen, der forestår det almindelige legalitetstilsyn med kommunernes forvaltning.

Det gøres afslutningsvist gældende, at sagsøgernes eventuelle ønske om / mulighed for at rejse et krav mod Gribskov Kommune, er helt uden betydning for sagens afgørelse, da sådanne overvejelser og eventuelle processkridt intet har med vurderingen af klageberettigelse at gøre i nærværende sag.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Byggeklageenheden har ved afgørelse af 14. maj 2020 afvist at behandle den del af klagen, der vedrører overskridelse af bestemmelserne i bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18), idet sagsøgerne ikke er klageberettiget efter byggelovens § 23, stk. 3.

Det er således alene spørgsmålet om, hvorvidt Byggeklageenhedens vurdering af om sagsøgerne er klageberettiget efter byggelovens § 23, stk. 3, der foreligger til prøvelse.

Efter byggelovens § 23, stk. 1, kan kommunalbestyrelsens afgørelser, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Nævnens Hus. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald, jf. byggelovens § 23, stk. 3.

Afgrænsningen af kredsen af klageberettigede er sammenfaldende med den almindelige forståelse af hvem der kan anses for part i en afgørelsessag. Ved vurderingen heraf må lægges vægt på hvor væsentlig den pågældendes interesse i sagen er, og hvor nært denne interesse er knyttet til sagens udfald.

Spørgsmålet er herefter om sagsøgerne har en sådan individuel og væsentlig interesse i sagens udfald, at de er klageberettigede efter byggelovens § 23, stk. 3.

Vurderingen skal foretages ud fra de hensyn, som byggeloven og bygningsreglementet (BR18) varetager.

Det lægges til grund, at den af Gribskov Kommune meddelte byggetilladelse af 16. oktober 2019, har haft betydning for sagsøgerne i forhold til forringelse af udsigten fra deres ejendomme, værdiforringelse af ejendommene samt indbliksgener.

Ifølge byggelovens § 1 har loven til formål *at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende, at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt, at sikre, at byggeskader udbedres, at fremme handicaptilgængelig indretning af bebyggelse, at fremme arkitektonisk kvalitet i byggeriet, at fremme foranstaltninger, der kan øge byggeriets produktivitet, at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser, og at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.*

Det er således uden for byggelovgivningens formål at sikre udsigten og værditab på omkringliggende ejendomme.

Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener.

Det lægges til grund, at der er en vej mellem ejendommene ^{Adr. 2} og ¹ og ^{Adr. 3}, og at afstanden overstiger henholdsvis 10 meter og 30 meter. Hovedhuset på ^{Adr. 3} har tre karnapper, der vender mod ^{Adr. 2} og ¹. Det lægges – ud fra de fremlagte fotos – til grund, at det opførte anneks dækker udsynet fra den ene karnap og delvist fra karnappen til højre. Henset hertil samt størrelsen af karnapperne og vinduerne mod ^{Adr. 2 og 1} og sagens oplysninger i øvrigt, finder retten, at indbliksgenerne har en så begrænset betydning, at ejerne af ejendommen af ^{Adr. 2} og ¹ ikke kan anses for part i sagen.

På denne baggrund og da sagsøgernes øvrige interesser findes at falde uden for de hensyn som byggeloven varetager, findes ejerne af ^{Adr. 2} og ¹ ikke at have en så individuel og væsentlig interesse i sagens afgørelse at de kan anses for at være klageberettiget i medfør af byggelovens § 23, stk. 3.

Retten finder ikke grundlag for at lægge til grund, at afgørelse af 14. maj 2020 er behæftet med mangler, der kan føre til ugyldighed.

Herefter - og idet det i øvrigt anførte af sagsøgerne ikke kan føre til et andet resultat – frifindes Byggeklageenheden for den af sagsøgerne nedlagte påstand.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr., inklusiv moms. Byggeklageenheden er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden frifindes.

A og B samt C og D
skal in solidum til Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden
betale sagsomkostninger med 50.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 25. januar 2023

Sag BS-40423/2021-OLR
(16. afdeling)

A og B

og

C og D

(advokat Lars Bastholm for alle)

mod

Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Retten i Helsingør har den 23. september 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-43852/2020-HEL).

Landsdommerne Janni Christoffersen, Michael de Thurah og Jesper Kirstein (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, A, B, C og D har gentaget deres påstand fra byretten om, at Byggeklageenhedens afgørelse af 14. maj 2020 i klagesag om byggetilladelse til tilbygning i stue og tagetage samt udvendig efterisolering og anneks på ejendommen beliggende Adr. 1, 3210 Vejby, ophæves og hjemvises til fornyet behandling.

Indstævnte, Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Af Gribskov Kommunes byggetilladelse af 16. oktober 2019 vedrørende Adr. 1 Vejby fremgår bl.a. følgende:

" ...

Det ansøgte byggeri er ikke i overensstemmelse med byggeretten i BR18, § 168, jf. §§ 170-186.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen er der derfor foretaget en helhedsvurdering efter BR18, § 169, jf. § 187.

I helhedsvurderingen er nedenstående forhold medtaget, jf. BR18, § 188:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området

Ja, grunden er 1500 kvm, og huset har et etageareal på 189 kvm samt anneks på 36 kvm, som giver en bebyggelsesprocent på 15. Kommunen vurderer, at omfanget af bebyggelsen er hensigtsmæssigt, idet et dette kan holdes indenfor byggeretten.

Det eksisterende sommerhus er opført i 7,2 m totalhøjde med udnyttet tagetage. Dette er udenfor byggeretten i BR18 angående sommerhuse, der er dog for området en kommunerammeplan 8.S.02 – Sommerhusområder fra Tisvilde til Vejby. Indarbejdet i denne er der muligheden for at tillade tilbygning af eksisterende sommerhuse bebyggelse som er 1½ etage, i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

De nye tilbygninger opføres i forlængelse af det eksisterende sommerhus på begge sider mod det nordvestlige skel og sydøstlige skel. Tilbygningen mod sydøst kommer til at beligge nærmest nabo skel med en afstand på 5 m til naboskel.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Ja, i forbindelse med ansøgningen er der udført partshøring for at tage hensyn til naboernes udsigtsmuligheder og evt. indbliksgener.

Under denne høring er der ikke indkommet nogle opsættende kommentarer.

Tilbygningen mod sydøst ligger nærmest nabo, på trods af totalhøjden vurderes tilbygningen ikke til at forstyrre lysforholdene på de tilstødende grunde.

" ..."

Af Gribskov Kommunes udtalelse af 19. juni 2019 til Planklagenævnet vedrørende den omhandlede byggetilladelse fremgår bl.a. følgende:

" ...

Kommunen foreholder sig kun til den del af klagen som relaterer sig til kommuneplanrammen 8.S.02, da det må forventes at planklagenævnet ikke foreholder sig til de dele af klagen som vedrører byggeloven.

I forhold til byggesagen på Adr. 1 , er der udført partshøring i forhold til naboers udsigt muligheder jf. kommunerammeplan 8.S.02, samt evt. indbliksgener, i forbindelse med tilbygning af sommerhus i 1½ plan.

Ud fra dette blev naboerne Adr. 2 og 3 , udpeget som parter på baggrund af, at deres bebyggelse var placeret i omtrent samme terræn kote og havde kort afstand til byggeriet. Ud over dette, var disse parter også udpeget ift. evt. indbliksgener, som kunne opstå ved tilbygning af et sommerhus i 1½ plan.

Adr. 4 , 5 og 5 er ikke under sagsforløbet blevet udpeget til parter, da disse ejendomme er efter kommunens vurdering ikke vil opleve væsentlige skyggegener eller opleve indbliksgener i forbindelse med byggeriet. Terrænet omkring Vejnavn1 er meget kuperet og de før nævnte adresser er beliggende i langt højere terræn end Adr. 1 . Det bemærkes i den forbindelse at ejendommene heller ikke i væsentlig grad vil miste udkig/udsigt i forbindelse med den omhandlede tilbygning, og at mistet udkig/udsigt i sig selv ikke kan begrunde at man anses som part i en byggesag, idet dette ikke er en beskyttet hensyn jf. byggeloven.

Der er også lagt vægt på bebyggelsens placering, ift. naboerne på den modsatte side af vejen. Det eksisterende sommerhus på Adr. 1 , er placeret 23 meter fra dets sydvestlige skel og der er omtrent 33 meter til den nærmeste nabo, på den modsatte side af Vejnavn1 . Disse overvejelser om afstand og højde forskel, har ligget til grund for ikke at udpege naboerne på den modsatte side af Vejnavn1 .

I henhold til at der skulle være tale om ny opførsel af sommerhus og ikke en tilbygning, henvises der til byggetilladelsen og billederne som klager har indsendt. Der er givet tilladelse til udvendig efterisolering og sommerhuset bliver i forbindelse med byggesagen gennem renoveret. På billederne kan det klart ses at den originale bygningsmasse ikke er blevet revet ned, men at man løbende har renoveret bygningsdelene. Ud fra dette er det kommunens vurdering at der stadig er tale om en tilbygning i overensstemmelse med kommunerammeplanen
..."

Der er for landsretten endvidere fremlagt en række yderligere fotos optaget fra henholdsvis Adr. 5 og Adr. 6 af appellanterne til belysning af forholdene.

Forklaringer

A og C har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret, at det opførte anneks på Adr. 1 rettelig er placeret 10 meter fra deres grund og 17 meter fra deres hus og ikke 17 meter fra deres grund som anført i byrettens gengivelse af hans forklaring.

C har forklaret bl.a., at deres hus er beliggende på en bakke. Der er ca. 160 medlemmer i grundejerforeningen, og alle går meget op i at værne om udsigten, navnlig havudsigten. Kommunen er imidlertid af den opfattelse, at der er præcedens for at give tilladelse til at forhøje bygninger, men det er ikke korrekt. De har en anden nabo bag deres ejendom, som efterfølgende også har fået en sådan tilladelse af kommunen ud fra samme, fejlagtige argumentation. Grundejerne har nu taget initiativ til, at der bliver udarbejdet en lokalplan, da man er bekymret for tendensen med at tillade forhøjede bygninger.

Han mener, at det forhold, at der går en vej mellem Adr. 1 og deres ejendom, er uden betydning for deres ret til at værne om deres udsigt. Der er tale om, at man har hævet taget på Adr. 1 for at kunne indrette 1. sal til beboelse. Tilladelsen hertil fik man først efterfølgende. Når der i øvrigt bygges nye huse i området, bygges der kun i ét plan.

Anbringender

A, B, C og D har procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokument af 14. december 2022, hvoraf fremgår bl.a. følgende:

"...

Gribskov Kommune har den 16. oktober 2019 meddelt byggetilladelse vedrørende et byggeri på Adr. 1, 3210 Veibv. Mine klienter ejer ejendommene Adr. 5 henholdsvis Adr. 6, og er genboer til Adr. 1

Min klienters tidligere advokat har på mine klienters vegne (samt på vegne af ejeren af Adr. 4) den 14. april 2020 indgivet klage til Byggeklageenheden (...) og enslydende klage til Planklagenævnet herom.

Den 14. maj 2020 afviste Byggeklageenheden at realitetsbehandle mine klienters klage med følgende begrundelse (...):

" Adr. 5

Byggeklageenheden finder ikke, at klagerne er klageberettigede. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden fra klagerens bolig til den omhandlede ejendom overstiger 30 meter, ligesom der også er en vej mellem ejendommene.

Adr. 6

Byggeklageenheden finder ikke, at klagerne er klageberettigede. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden fra klagerens bolig til ejendommen overstiger 10 meter, ligesom der også er en vej mellem ejendommene."

Forhistorien - Gribskov Kommunes påklagede byggetilladelse

Kommunen har meddelt byggetilladelse (...) til daværende ejer af Adr. 1 Vejby. Landsretten skal ikke tage stilling til om kommunens afgørelse er korrekt eller ej. Indholdet af byggetilladelsen er ikke desto mindre relevant for en vurdering af klagens juridiske kontekst og derfor også hvorfor mine klienter er klageberettigede.

Af byggetilladelsen fremgår blandt andet følgende:

"Det ansøgte byggeri er ikke i overensstemmelse med byggeretten i BR18, § 168, jf. §§ 170186.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen er der derfor foretaget en helhedsvurdering efter BR18, § 169, jf. § 187. I helhedsvurderingen er nedenstående forhold medtaget, jf. BR18, § 188

...

Det eksisterende sommerhus er opført i 7,2 m totalhøjde med udnyttet tagetage. Dette er udenfor byggeretten i BR18 angående sommerhuse, der er dog for området en kommunerammeplan 8.S.02 – Sommerhusområder fra Tisvilde til Vejby. Indarbejdet i denne er der muligheden for at tillade tilbygning af eksisterende sommerhuse bebyggelse som er 1½ etage, i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder.

De nye tilbygninger opføres i forlængelse af det eksisterende sommerhus på begge sider mod det nordvestlige skel og sydøstlige skel. Tilbygningen mod sydøst kommer til at beligge nærmest nabo skel med en afstand på 5 m til naboskel.

...

Ja, i forbindelse med ansøgningen er der udført partshøring for at tage hensyn til naboernes udsigtsmuligheder og evt. indbliksgener. Under denne høring er der ikke indkommet nogle opsættende kommentarer."

Som det fremgår, har Gribskov Kommune meddelt en dispensation, idet det ansøgte byggeri ikke var i overensstemmelse med byggeretten i BR18, § 168.

I forbindelse med en vurdering i henhold til byggeloven skal der tages højde for indbliksgener.

Som det fremgår, har kommunen fundet hjemlen i denne dispensation i forhold til BR, i en kommunerammeplan.

Kommunen har i den forbindelse anført, at nævnte "kommunerammeplan" tillader "tilbygning af eksisterende sommerhuse bebyggelse som er 1½ etage, i samme højde under hensyn til naboernes udsigtsmuligheder."

Ved byggetilladelsen har kommunen således skullet tage stilling til både indbliksgener og udsigtsmuligheder.

Dette er meget relevant for nærværende sag, i og med, at Byggeklageenheden - samt Retten i Helsingør - mener, at der ved Byggeklageenhedens afgørelse alene skal tages højde for indbliksgener.

For så vidt angår det af kommunen i byggetilladelsen anførte om parts høring, bemærkes, at kommunen rettelig alene foretog partshøring overfor andre ejendomsjere, men derimod ikke foretog partshøring overfor mine klienter. Dette fremgår af kommunens udtalelse til Planklagenævnet (...). Hvis kommunen havde gjort det, ville der selvsagt være indkommet indsigelser, hvorfor byggetilladelsen allerede af den grund ville have været affattet anderledes.

Der er utvivlsomt tale om en klart forvaltningsretligt mangel, der i sig selv begrunder mine klienters klage.

I og med, at kommunen ikke har partshørt mine klienter, må det i konsekvens heraf udledes, at kommunen materielt ikke har taget hensyn til mine klienters udsigtsmuligheder, således som det ellers er forudsat i den kommunerammeplan, som kommunen støtter byggetilladelsen på.

Det må også udledes, at der heller ikke er taget højde for indbliksgener hos min klienter, således som Byggeloven forudsætter.

Hertil kommer, at kommunen anførte følgende i udtalelsen til Planklagenævnet:

"I henhold til at der skulle være tale om ny opførsel af sommerhus og ikke en tilbygning, henvises der til byggetilladelsen og billederne som klager har indsendt.

Der er givet tilladelse til udvendig efterisolering og sommerhuset bliver i forbindelse med byggesagen gennem renoveret.

På billederne kan det klart ses at den originale bygningsmasse ikke er blevet revet ned, men at man løbende har renoveret bygningsdelene.

Ud fra dette er det kommunens vurdering at der stadig er tale om en tilbygning i overensstemmelse med kommunerammeplanen"

Det er imidlertid ikke korrekt, når kommunen som grundlag for byggetilladelsen har anført, at den "originale bygningsmasse ikke er blevet revet ned, men at man løbende har renoveret bygningsdelene. Det fremgår af de under denne sag fremlagte fotos, at alt er revet ned, genopbygget med nye bygningsdele. Endda har man også lavet et helt nyt fundament til hele ejendommen.

Det fremhæves, at der ikke er tale om, at genboen har bygget noget andet, end det, der er ansøgt om. Som det fremgår, er der derimod tale

om, at Kommunen har lagt ovennævnte fejlagtige faktum angående byggeriets omfang og karakter til grund for byggetilladelsen. Forholdet er af meget væsentlig karakter.

Det er efter mine klienter opfattelse helt utvivlsomt, at der overhovedet ikke er tale om reovering, således som det er anført i byggeansøgningen, og således som kommunen har lagt til grund. Kommunens dispensation mangler således hjemmel i kommunerammeplanen, som ellers angivet af Kommunen.

Derimod er der tale om nybyg. I hvert fald kan det ikke udelukkes på forhånd, men må derimod vurderes af Byggeklageenheden.

Som det således kan udledes, indeholder Byggetilladelsen fra Gribskov Kommunen en hel række som minimum stærkt tvivlsomme forhold. Allerede af den grund fortjener mine klienter klage over kommunens afgørelse at blive realitetsbehandlet af Byggeklageenheden.

Som det fremgår af sagens bilag 1 og 3 har mine klienter klaget over disse forhold til Byggeklageenheden (og til Planklagenævnet).

Efter min opfattelse er mine klienters klage berettiget. Dette kan i hvert fald ikke på forhånd afvises. Det er derfor dybt frustrerende, at Byggeklageenheden flere gange har nægtet at realitetsbehandle mine klienters klage.

Jus og bemærkninger hertil

Byggelovens § 23, stk. 3 er affattet som følger:

"Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald."

I FOB2000,1320M side 3 har Ombudsmanden blandt andet anført følgende:

"I sager om byggetilladelse vil en nabo ikke uden videre være part, men dette vil dog normalt være tilfældet hvis byggeriet beror på en dispensation og vil udsætte naboen for konkrete (væsentlige) gener, jf. Hans Gammeltoft-Hansen mfl., Forvaltningsret (1994), s. 4."

I FOB2007,1320M side 4 har Ombudsmanden blandt andet anført følgende:

"Statsamtet har anført at interessen i at bevare en udsigt ikke er beskyttet af byggelovgivning. Jeg er enig med statsamtet i at det i forbindelse med vurderingen af om en person er part i en sag, er relevant at se på hvilke hensyn den pågældende lov varetager. Dette trådte eksempelvis frem i den sag som er gengivet i Folketingets Ombudsmands beretning for 2000, s. 132 ff. Denne sag drejede sig bl.a. om hvorvidt en nabo til et byggeri var klageberettiget efter byggelovens § 23. Naboen havde anført at byggeriet medførte fare for sætning i fundamentet i hans hus. I min udtalelse pegede jeg på at der ved bedømmelsen af spørgsmålet om klageberettigelse måtte foretages en afvejning af naboens ret-

lige interesse i byggeriet på baggrund af de hensyn som varetages af det retsgrundlag der blev påberåbt. ...

Denne sag er ikke omfattet af klagebegrænsningen i byggelovens § 12, og efter min mening ligger de hensyn som skal varetages efter byggeloven, så tæt op ad hensynet til at bevare en udsigt at det ikke er udelukket at dette hensyn kan indgå i en samlet vurdering af om den pågældende kan anses for part."

Som det kan udledes af både ordlyden af Byggelovens § 23, stk. 3 samt af sidstnævnte Ombudsmandsudtalelse kan udsigtsgener – og således ikke kun indbliksgener - inddrages ved vurderingen om klageberettigelse, uanset at en klage alene skal behandles efter byggeloven.

Byggeklageenheden har imidlertid i ankesvarskriftet genfremsat det synspunkt, at det ved afgørelsen af, om mine klienter er klageberettigede, alene "er relevant at inddrage de hensyn, som sagligt kan varetages efter byggeloven, og at det som udgangspunkt ligger uden for byggelovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendomme."

Synspunktet er af flere grunde forkert.

For det første er det kun ved en realitetsbehandling af klagen, at der skal tages hensyn til om Byggeklageenheden alene skal behandle klagen efter byggeloven. En sådan realitetsbehandling har Byggeklageenheden som bekendt nægtet at foretage, uanset at dette er Byggeklageenhedens egentlige opgave.

Hvorvidt mine klienter er klageberettigede skal imidlertid – som dokumenteret ovenfor - afgøres på baggrund af en vurdering af den påklagede afgørelses intensitet over for mine klienter. I en sådan vurdering kan der inddrages på udsigtsgener, indbliksgener og alle andre forhold.

At dette nødvendigvis må være retsstillingen kan i øvrigt udledes af følgende tankeeksempel.

Hvis der i sagen havde været truffet en afgørelse efter Planloven, skulle Planklagenævnet have behandlet sagen, Hvis vi skal følge Byggeklageenhedens opfattelse, så kunne resultatet dermed have været, at Byggeklageenheden afviste klagen, idet indsigtsgener alene ikke var nok til at blive klageberettiget, mens Planklagenævnet afviste klagen, idet udsigtsgener alene ikke var nok til at blive klageberettiget.

Borgerne, der pådrages både indsigtsgener samt udsigtsgener, der samlet set ville være nok til at være klageberettigede, kunne således få afvist deres klager til de to klageinstanser, idet generne ikke hver især vurderes til at være nok til at være klageberettiget.

Dette kan imidlertid ikke være retsstillingen, hvilket sidstnævnte Ombudsmandsudtalelse tilsvarende kan tages til indtægt for.

Byggeklageenheden har da også selv i svarskriftet for byretten siden 7 erkendt, at "*afgørelsen af, om en person er klageberettiget, altid afhænger af en konkret vurdering.*"

For det andet understøtter Planklagenævnets afgørelse af 18/8-20 (...) også mine klienters synspunkt om, at Byggeklageenheden nødvendigvis må realitetsbehandle sagen. Som det fremgår, vurderer Planklagenævnet, at der uden lokalplan ikke er tale om en afgørelse i medfør af Planloven. I stedet anfører Planklagenævnet blandt andet følgende:

"Hvis kommunen inddrager kommuneplanen i en skønsmæssig afgørelse efter anden lovgivning og i den forbindelse vurderer, at et forhold er i strid eller i overensstemmelse med kommuneplanen, betragter Planklagenævnet ikke denne vurdering som en afgørelse efter planloven. Vurderingen indgår blot som et moment i den afgørelse, som kommunen har truffet efter den pågældende lovgivning. Afgørelsen – herunder inddragelsen af og vurderingen i forhold til kommuneplanen – må derfor påklages til den relevante klageinstans på det pågældende område."

Af sidste og næstsidste linje kan udledes, at det i kommuneplanen anførte – i denne sag - er noget som Byggeklageenheden skal forholde sig til – som et moment i sagen – i forbindelse med vurderingen af kommunens afgørelse og den indgivne klage.

Dette helt på samme måde, som Kommunen i byggetilladelsen har begrundet en fravigelse af byggeretten i BR18, § 168 med en bestemmelse i kommunerammeplanen.

Kommunen skulle således påse blandt andet byggelovens, bygningsreglementets og kommunerammeplanens regler. Retten til at klage over kommunens tilsidesættelse heraf, og således til at være med til at påse, om kommuner overholder og ikke tilsidesætter reglerne, må selvsagt fortolkes udvidende, og ikke indskrænkes eller endda helt gøres illusorisk, således som Byggeklageenheden forsøger at gøre.

Byggelovgivningens materielle regler og klagereglerne, der er af processuel karakter, varetager ikke nødvendigvis samme hensyn.

Der er således ikke nødvendigvis overensstemmelse mellem de hensyn som byggeloven, kommuneplanen, mv. skal varetage og de regler/hensyn, der afgør, hvem der har mulighed for at påklage afgørelser fra kommuner, der eventuelt tilsidesætter byggelovens regler eller andre regler.

Jeg fremhæver, at det i kommunerammeplanen anførte, har betydning for,

- om mine klienter har en individuel og væsentlig interesse i sagen
- om mine klienter skulle have været parthørt, samt
- om kommunen materielt var berettiget til at meddele byggetilladelsen til byggeriet, der reelt var nybyg og ikke renowing

Af sidste og næstsidste sætning kan udledes, at det i kommunerammeplanen anførte – i denne sag - er noget, som Byggeklageenheden skal

forholde sig til – som et moment i sagen – i forbindelse med vurderingen af kommunens afgørelse og den indgivne klage.

Byggeklageenheden har da også både i afgørelsen af 20. oktober 2020 (...) og i svarskriftet for byretten siden 7 øverst erkendt, "at en kommuneplan kan indgå i behandlingen af en klage om en byggetilladelse, f.eks. i det tilfælde hvor kommunen i forbindelse med en helhedsvurdering har inddraget kommuneplanen."

Mine klienters klage ligger således – ifølge Byggeklageenhedens egen argumentation – indenfor de hensyn, som byggeloven skal varetage.

Mine klienter er derfor – ifølge Byggeklageenhedens egen argumentation – klageberettigede.

Byggeklageenheden er således ved en realitetsbehandling af mine klienters klage konkret forpligtet til også at forholde sig til kommunerammeplanen. Da indbliksgener ligger inden for byggelovens formål, og da udsigtsgener ligger inden for kommunerammeplanens formål, var og er Byggeklageenheden således rettelig forpligtet til at inddrage begge disse gener ved helhedsvurderingen af afgørelsens intensitet overfor mine klienter, og derved om mine klienters klageberettigelse.

Det kan imidlertid af Byggeklageenhedens ankesvarskrift udledes, at Byggeklageenheden – ligesom ved den oprindelige afgørelse – tilsyneladende nu igen mener, at Byggeklageenheden alene skal inddrage indbliksgener, og ikke udsigtsgener, ved vurderingen af mine klienters klageberettigelse. Derved bliver Byggeklageenhedens afgørelse af 20. oktober 2020 (...) selvsagt lige så forkert, som Byggeklageenhedens oprindelige afgørelse (...), jf. det anførte i mine klienters stævning for byretten side 3.

Mærkværdigvis indeholder den indankede dom præcis samme forkerte præmis, jf. det i ankestævningen anførte herom.

Blandt andet anfører retten, at det er uden for byggelovgivningens formål at sikre udsigten og værditab på omkringliggende ejendomme. Men retten forholder sig slet ikke til det forhold, at modparten - som anført af Planklagenævnet i denne sag - alligevel skal tage stilling til udsigten, ... og modpartens anerkendelse heraf i de afsluttende proceskrifter for byretten.

I materialesamlingen findes en byretsdom med et tilsvarende faktum som i denne sag. Sagen angår endda samme kommune (Gribskov Kommune), som således har fået underkendt sin sagsbehandling. Ligesom kommunen bør få i denne sag. Retten fandt at klager var klageberettigede, ligesom mine klienter således også er i denne sag.

Endvidere findes i materialesamlingen blandt andet også en trykt Byretsdom fra Aarhus, der ligeledes støtter mine klienters synspunkt.

Det bemærkes for en god orden skyld, at jeg er fuldt opmærksomme på, at byggeloven ikke indeholder bestemmelser, der varetager ud-

sigtsgener. Men det ændrer ikke på, at ovenstående medfører, at mine klienter har og havde en individuel og væsentlig interesse i spørgsmålet om overskridelse af bestemmelserne i BR18.

For det tredje bemærkes, at særligt ejendommen ^{Adr. 6} er faktisk ramt af væsentlige indbliksgener – og således ikke kun udsigtsgener. Dette idet de primære opholdsarealer i det nye hus på ^{Adr. 1} (dvs. køkken samt spise- og opholdsstue) alle er fysisk placeret på husets 1. sal, der samtidig blev udvidet fra én til nu tre karnapper med to-fags vinduer i hver karnap. Fra karnapperne, der alle er vendt direkte imod og i præcis samme højde, som mine klienters hus, er der direkte kig ind i mine klienters soveværelse, opholdsstue og badeværelse.

Ovennævnte er blandt andet fremført af mine klienter i sagens bilag 3.

Fotos taget fra ejendommen ^{Adr. 5} mod ejendommen ^{Adr. 1}

Der er fremlagt oversigtsfoto (...) med angivelse af de 3 ejendomme, som sagen angår. Fotoet er taget dengang, hvor det oprindelige hus lå på ^{Adr. 1}

Der er fremlagt 9 fotos (...), der er taget fra ejendommen ^{Adr. 5} mod ejendommen ^{Adr. 1} og i vidt omfang under opførelsen af de nye bygninger.

Der er fremlagt yderligere 6 fotos (...), der er taget fra ejendommen ^{Adr. 5} mod ejendommen ^{Adr. 1} efter opførelsen af de nye bygninger.

Af disse fotos kan man se/udlede

- Det oprindelige hus
- Udvidelse af stueetagen
- Udvidelsen af tagets længde
- Den for mine klienter væsentlige udsigtsforringelse, herunder ud-kig til vandet

Fotos taget fra ejendommen ^{Adr. 6} mod ejendommen ^{Adr. 1} .

Der er fremlagt 9 fotos (...), der er taget fra ejendommen ^{Adr. 6} mod ejendommen ^{Adr. 1} , og i vidt omfang under opførelsen af de nye bygninger.

Der er fremlagt 5 fotos (...), der er taget fra ejendommen ^{Adr. 6} mod ejendommen ^{Adr. 1} efter opførelsen af bygningerne herpå.

Der er fremlagt yderligere 10 fotos (...), der er taget fra ejendommen ^{Adr. 6} mod ejendommen ^{Adr. 1} efter opførelsen af de nye bygninger.

Af disse fotos kan man også se/udlede ovennævnte 4 punkter samt

- De indbliksgener, som byggeriet har medført

Der er fremlagt yderligere 1 foto (...), der anskueliggør afstanden mellem blandt andet ejendommen ^{Adr. 6} og det nye anneks på ejendommen ^{Adr. 1}. Som det fremgår, forekommer den reelle afstand mellem ^{Adr. 6} og eksempelvis det nye anneks på ^{Adr. 1} markant mindre, end man kan få indtryk af, ved blot at læse Byggeklageenhedens afstandsangivelser.

Generne

Mine klienter har indhentet hver deres mæglervurdering. Heraf fremgår, at den påklagede byggetilladelse har forringet mine klienters ejendomme med kr. 300.000-400.000 (...) henholdsvis kr. 300.000 (...).

I Byggeklageenhedens bilag A indgår et luftfoto til illustration af respektive bygninger og afstande. Fotografiet må være af ældre dato og afspejler ikke bygningsforholdene på ^{Adr. 1}, som de tager sig ud i dag. Men som det kan konstateres lå der tidligere et lille undseeligt sommerhus. I dag ligger der på ejendommen ^{Adr. 1} et kæmpe sommerresidens samt tilhørende storanneks, der efter min klienters opfattelse er opført med urette. Konsekvensen er, at udsigtsmulighederne til Kattegat for begge mine klienter er meget væsentligt forringet.

Hertil kommer, at særligt ^{Adr. 6} er plaget af betydelige indbliksgener, og at min klient nu kigger direkte ind i en hvid gavlmur og har oplevelsen af at have annekset inde i haven.

På ovennævnte grundlag er det utvivlsomt, at min klienter har og havde en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald, og også at mine klienter utvivlsomt burde have været partshørt.

Byggeklageenhedens sagsbehandling

Det er mine klienters opfattelse, at Byggeklageenheden var forpligtet til at foretage undersøgelser i fornødent omfang af, om hvilke forhold, der var til stede og også til at iværksætte yderligere undersøgelser, både før og efter afgørelsen, såfremt der var eller opstod grundlag herfor.

Byggeklageenheden har ikke opfyldt disse pligter.

Eksempelvis kan det via min klients foto af vejen (...) hurtigt konstateres, dels at vejen, som Byggeklageenheden i afgørelsen lægger stor vægt på, rettelig er temmelig betydningsløs, og også at ejendommen ^{Adr. 6} og det nye anneks på ejendommen ^{Adr. 1} ligger temmelig tæt på hinanden.

Dette kunne og burde Byggeklageenheden selv have konstateret, eksempelvis via en besigtigelse.

Endvidere er det allerede påpeget, at Byggeklageenheden alene har inddraget inddraget "indbliksgener", men ikke "udsigtsgener" eller andre forhold i vurdering af mine klienters klageberettigelse.

Mine klienter har som bekendt via et indenretligt syn og skøn forsøgt yderligere at få belyst spørgsmålet om, hvorvidt det retsstridige byggeri på ^{Adr. 1} har påført mine klienter et økonomisk tab. Byggeklageenheden var fuldt orienteret herom og var også opfordret og inviteret til at deltage i dette syn og skøn. Byggeklageenheden kunne sagtens have taget imod denne opfordring og under alle omstændigheder også blot frivilligt have accepteret, at skønserklæringen indgik i sagen. Dette havde været i overensstemmelse med Byggeklageenhedens pligt til at enten at iværksætte yderligere eller de fornødne undersøgelser angående grundlaget for Byggeklageenhedens beslutning om at nægte at realitetsbehandle mine klienters klage.

Derimod har Byggeklageenheden på ingen måde været tvunget til at nægte at skønserklæringen processuelt indgik i denne retssag.

Byggeklageenheden hævder at have foretaget en vurdering af mine klienters interesse i byggetilladelsen, forud for Byggeklageenhedens oprindelige afgørelse og efterfølgende fastholdelse heraf. Imidlertid kan det konstateres, at Byggeklageenhedens eneste grundlag herfor var nogle luftfotos (...) samt nogle luftige betragtninger om afstand mellem bygningerne og om tilstedeværelsen af en vej mellem mine klienters ejendomme og genboens ejendom.

Når mine klienter derefter har kæmpet en hård kamp for at oplyse sagen, herunder belyse det faktiske grundlag og dermed tydeliggøre, at mine klienter vitterlig har en individuel, væsentlig interesse i byggetilladelsen, så har Byggeklageenheden reageret ved at fremsætte formelle indsigelser mod denne belysning af sagen. Dette uanset, at Byggeklageenheden – i sin egenskab af offentlig instans – dels selv burde have foretaget denne belysning af sagen, førend Byggeklageenheden traf afgørelse, og dels burde agere i overensstemmelse med et objektivitetsprincip, og ikke ud fra formelle, snævre og subjektive partsprincipper.

Jeg bemærker i ovennævnte forbindelse, at Byggeklageenhedens primære formål rettelig er at behandle borgernes klager, og ikke at føre proces om retten til at undlade at sagsbehandle, og dermed afskære borgerne fra deres klagemuligheder. Det er uværdigt, at en offentlig instans – endda bistået af Kammeradvokaten - i den grad nægter at udføre den funktion, som den ret beset er sat i verden for. Og det ikke på nogen måde klædeligt, at Byggeklageenheden forsøger at få afskåret beviser, der har til formål at få belyst, om mine klienter har en individuel, væsentlig interesse i byggetilladelsen.

Det fremhæves, at Byggeklageenheden både kunne og burde have oplyst sagen (markant) bedre, inden Byggeklageenheden traf beslutning om, at mine klienter ikke vurderedes at være klageberettigede.

Byggeklageenhedens generelle nægtelse af at realitetsbehandle

Det kan konstateres, at Byggeklageenheden i en anden sag, klagesag om byggetilladelse til ejendommen beliggende ^{Adr. 7} 2900 Hellerup (...) – efter 2½ års sagsbehandlingstid - tilsvarende har afvist at realitetsbehandle en klage af 2. januar 2018 (...). Der var tale om en kla-

ge indgivet af en nabo, klos op ad en ejendom, hvorpå der var meddelt byggetilladelse til et kæmpemæssigt byggeri, der var markant højere, end det på ejendommen tidligere beliggende, jf. i øvrigt Byggeklageenhedens skrivelse af 2. juni 2020 (...) samt min svarmail af 3. juni 2020 (...).

Eneste forklaring på Byggeklageenhedens afgørelse er, at Byggeklageenheden – antageligvis for at nedbringe sagsbunkerne – har besluttet sig for helt generelt at afvise at realitetsbehandle klager indgivet af naboer, genboer og lignende. En sådan praksis er imidlertid et udtryk for, at klageinstansen har sat "skøn under regel", og en sådan praksis er forvaltningsretlig ulovlig.

Modparten er i stævningen for byretten opfordret (...) til at fremlægge 10 afgørelser fra 2020, hvor Byggeklageenheden ikke afviser klager indgivet af naboer, genboer og lignende, eller som minimum til at redegøre nærmere for, hvad der skal til, for at naboer, genboer og lignende kan få klager realitetsbehandlet hos Byggeklageenheden.

Modparten har ikke opfyldt opfordringen. Dette og det i øvrigt i svarskriftet anførte understøtter min klare mistanke om, at Byggeklageenheden har indført en retsstridig praksis, der aldeles har kortslettet enhver klageadgang, når kommuner meddeler byggetilladelse, der eventuelt begunstiger ansøgerens byggeri, til skade for de omkringboende.

Dette forklarer også, hvorfor Byggeklageenheden (må det lægges til grund) altid afviser klager angående byggetilladelser fra andre end ejeren selv, jf. Byggeklageenhedens nægtelse af at opfylde mine klienters processuelle opfordring.

Imidlertid har omkringboende – på samme måde som ansøgeren - selvsagt har ret til at kræve, at byggelovgivningen overholdes, og at der således ikke bygges andet og mere på naboejendommen, end hvad der ifølge reglerne kan gøres. Dette følge også af reale grunde.

Byggeklageenhedens praksis – således som den også er beskrevet i svarskriftet - er simpelthen juridisk forkert.

Det af Byggeklageenheden anførte om, at der ikke forelå nye oplysninger, er meningsløst, i og med at Byggeklageenheden har afvist at behandle klagen, og i og med at Byggeklageenheden efter det oplyste afviser enhver klage fra en nabo. Uanset hvad mine klienter havde oplyst, ville Byggeklageenheden jo ifølge argumentationen alligevel have afvist mine klienters klage.

Jeg har i øvrigt som bilag 21 fremlagt Rigsrevisionens beretning om sagsbehandlingstider og produktivitet i Nævnenes Hus.

Blandt andet fremgår følgende af beretningen, bilag 21, side 8-10:

"Etableringen indebærer nyrekruttering og oplæring af stort set alle medarbejdere, og Nævnenes Hus skulle tage en række initiativer til at reducere omkostningerne.

...
Nævnenes Hus spiller en væsentlig rolle i forhold til at sikre borgernes og virksomhedernes retssikkerhed og løse deres konflikter med offentlige myndigheder eller andre parter.

...
 4. *Nævnenes Hus blev etableret som led i regeringsaftalen Bedre Balance I med den hensigt at skabe en bedre og mere effektiv sagsbehandling, så der træffes korrekte afgørelser inden for kortest mulig tid til gavn for borgere og virksomheder.*

...
Erhvervsministeriet har ikke sikret en tilfredsstillende udvikling i behandlingen af klagesager efter etableringen af Nævnenes Hus. Konsekvensen for borgere og virksomheder er, at de må vente unødigt længe på at få afgjort deres klagesager."

Det må konstateres, at det er fuldt korrekt, at modparten – således som jeg anførte i byretsstævningen – har meget store problemer med at få behandlet sagerne inden for rimelig tid, hvilket kan forklare, at modparten har besluttet sig for "at løse problemet" ved helt generelt at afvise at realitetsbehandle klager indgivet af naboer, genboer og lignende.

Det må konstateres, at modparten på ingen måde løser sin opgave eller opfylder sit formål bestående i at løse konflikter mellem borgerne og det offentlige, ved at afvise at behandle sagerne i stedet for at gøre det modsatte. I stedet overlades problemet blot til domstolene, hvilket denne sag vidner om.

Det må konstateres, at det af bilag 22-23 fremgår, at Ombudsmanden har afvist at gå ind i sagen for så vidt angår spørgsmålet om ulovlig forvaltning (skøn under regel), idet dette spørgsmål har en meget nær sammenhæng med de forhold, som er under behandling under nærværende retssag.

Dette er endnu en grund til, at retten er nødt til at forholde sig meget kritisk til, om modparten blot kan afvise at behandle borgernes klager over offentlige myndigheder, således som modparten som dokumenteret har gjort og generelt gør.

Afslutningsvis bemærkes, at det selvsagt er forstemmende og tillidsdelæggende, at Byggeklageenheden generelt har en praksis om - i (nærmest) alle tilfælde - at afvise klagesager med samme begrundelse, i stedet for sagligt at behandle klagerne, således som borgerne og samfundet har krav på og behov for.

Reale grunde gør selvsagt, at borgere i vidt omfang skal have mulighed for at få behandlet deres klager ved ankenævnene i stedet for pr. automatik at skulle indbringe kommunerne for domstolene. Spørgsmålet om, hvorvidt klager har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald skal således vurderes lempeligt for klager.

Konsekvenserne af Byggeklageenhedens nægtelse af at behandle klagerne

Det bemærkes endvidere, at mine klienter slet ikke har fået en realitetsafgørelse i forhold til de nogen af de indgivne klager. Det er virkelig usædvanligt, at hverken Byggeklageenheden (Byggeklageenheden) eller Planklagenævnet behandler en klage indgivet af en borger. Klagen er både sagligt og fagligt begrundet, og hvis Byggeklageenheden kan afvise mine klienters klage, kan de afvise enhver klage, der indgives af en nabo, genbo eller lignende.

Det bemærkes i den forbindelse, at mine klienter, såfremt sagen ikke hjemvises til modparten til fornyet behandling, vil være nødsaget til at udtage stævning mod kommunen med påstand om, at byggetilladelsen er ugyldig, hvilket således på ny vil belaste domstolene.

Det kan konstateres, at Byggeklageenhedens nægtelse af at behandle mine klienter klage,

- 1) dels har medført nærværende sagsanlæg, herunder anken,
- 2) dels har medført en anmodning om isoleret bevisoptagelse overfor naboen og
- 3) dels om nødvendigt vil medføre et sagsanlæg angående den nabo retlige tålegrænse.

Det er imidlertid overhovedet ikke meningen med systemet, at domstolene i første instans skal behandle realitetsklager angående en byggetilladelse. Det er rettelig Byggeklageenheden som skal gøre dette, hvilken ordning Byggeklageenheden ved sine afvisninger og sin generelt helt urimelig stramme praksis har saboteret.

Det ville selvsagt have været meget procesbesparende for domstolene, om Byggeklageenheden havde behandlet mine klienter klage, hvilket er formålet med Byggeklageenheden, i stedet for at føre proces om retten til at ikke at sagsbehandle.

Hvis Byggeklageenheden blot som i denne sag – og som i sagen på Vejnavn2 (...) - nægter at behandle borgernes klager, men i stedet fører retssager om retten til ikke at behandle borgernes klager, så er det meget vanskeligt at se noget formål med at opretholde Byggeklageenheden som klageinstans. Også reale grunde taler således for, at Byggeklageenheden skal tilpligtes at realitetsbehandle klagerne.”

Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden har procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 14. december 2022, hvoraf fremgår bl.a. følgende:

”...

Til støtte for den nedlagte påstand om stadfæstelse gøres det gældende, at Byggeklageenhedens afgørelse af 14. maj 2020 (...) er lovlig og gyldig. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med mangler, som kan føre til ugyldighed. Byrettens dom er således korrekt og bør stadfæstes.

Byggeklageenheden bestrid appellanternes synspunkt om "skøn under regel", idet afgørelsen af, om en person er klageberettiget, altid afhænger af en konkret vurdering.

Appellanternes henvisning til en anden, konkret klagesag, ..., kan derfor ikke føre til et andet resultat, og det fastholdes, at en af appellanterne under byrettens behandling af sagen fremsat opfordring om fremlæggelse af 10 afgørelser fra 2020, hvor Byggeklageenheden ikke har afvist at realitetsbehandle klager fra "*naboer, genboer og lignende*", er uden betydning for denne sags afgørelse. Byggeklageenheden har ingen indflydelse på, hvor mange klageberettigede henholdsvis ikke klageberettigede borgere, der i 2020 har indsendt klager til enheden.

Der er ikke under retssagen – heller ikke med den som bilag 21 fremlagte beretning fra Rigsrevisionen eller de under ankesagen fremlagte fotos mv. – fremkommet væsentlige nye oplysninger, som giver grundlag for at tilsidesætte Byggeklageenhedens afgørelse og konkrete vurdering af, at appellanterne ikke er klageberettigede.

Til appellanternes anbringender bemærkes herudover:

[...] Appellanterne er ikke klageberettigede

Afgørelsen af, om en person er klageberettiget eller ej, afhænger af en konkret vurdering af, om den pågældende klager har den fornødne væsentlige og individuelle interesse i sagen.

Kravet om, at interessen skal være væsentlig og individuel betyder, at sagens udfald skal have retlige eller faktiske konsekvenser for klageren med en vis styrke (intensitet). Det er derimod ikke tilstrækkeligt at have en mere principiel interesse i sagen.

Klageadgangen efter byggeloven skal herudover fortolkes i lyset af forvaltningsrettens almindelige afgrænsning af kredsen af klageberettigede, og ved fastlæggelse heraf er det relevant at inddrage de hensyn, som sagligt kan varetages efter byggeloven. De interesser, som appellanterne begrunder deres klage med, skal således være relevante i forhold til byggelovens formål.

Efter byggelovens § 1 har byggeloven bl.a. til formål at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende, at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt, og at fremme arkitektonisk kvalitet i byggeriet.

Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse og sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener.

Det ligger derimod som udgangspunkt uden for byggelovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendomme. Ligeledes ligger det udenfor byggelovens formål at undgå værditab på omkringliggende ejendomme.

Appellanterne vil med deres klage til Byggeklageenheden navnlig varetage egne privatøkonomiske interesser, idet byggeriet efter appellanternes opfattelse medfører en ejendomsværdiforringelse.

Appellanternes ejendomme, Adr. 5 og 5, er imidlertid ikke skelna-
boer til Adr. 1, men beliggende på den anden side af Vejnavn¹, hen-
holdsvis cirka 10 og 30 meter fra ejendommen. Det bemærkes, at disse
afstande er opgjort til ejendommens skel,

Byggeklageenheden har med rette ikke fundet grundlag for at antage,
at byggetilladelsen udsætter appellanterne for konkrete væsentlige ge-
ner i forhold til de hensyn, som byggeloven skal varetage, og enheden
har derfor med rette fundet, at appellanterne ikke er klageberettigede
efter byggelovens § 23, stk. 3.

Det fastholdes, at afstanden fra appellanternes ejendomme til Adr. 1
, samt den mellemliggende vej, i sig selv er tilstrækkelig til, at appel-
lanterne ikke kan anses at blive påført væsentlige konkrete gener i for-
hold til de hensyn, som byggeloven skal varetage. Appellanterne har
ikke den fornødne væsentlige og individuelle interesse i udfaldet af en
byggesag vedrørende en ejendom, som er beliggende henholdsvis cirka
10 og 30 meter fra appellanternes ejendomme. Det bemærkes, at appel-
lanternes ejendomme desuden er beliggende i en højere kote end
Adr. 1

[...] *Gribskov Kommunes byggesagsbehandling*

Appellanterne har under ankesagen fremsat en række synspunkter
vedrørende Gribskov Kommunes byggesagsbehandling. Synspunkter-
ne er uden betydning for spørgsmålet om klageberettigelse og derved
også uden betydning for Østre Landsrets prøvelse. Herudover fasthol-
der Byggeklageenheden, jf. det i ankeduplikken anførte, at appellanter-
nes gengivelse af kommunens sagsbehandling ikke er korrekt.

[...] **Påståede indbliksgener**

De fremlagte oplysninger og fotos dokumenterer ikke de af appellan-
terne påståede indbliksgener. At der sidenhen er bygget et anneks på
Adr. 1 ændrer ikke herpå. Det bemærkes, at der i klagen til Bygge-
klageenheden (...) alene henvises til indbliksgener for så vidt angår
Adr. 6 .

Det bestrides, at appellanternes synspunkter og oplysninger i retssagen
om påståede indbliksgener kan føre til et andet resultat. De fremlagte
fotos synes nærmere at bekræfte Byggeklageenhedens vurdering af, at
byggetilladelsen til Adr. 1 ikke udsætter appellanterne for konkrete
væsentlige gener. Til de fremlagte fotos bemærkes, at disse kun i et me-
get beskedent omfang dokumenterer forholdene *før* byggeriet.

[...] **Afgørelsen fra Planklagenævnet**

Henset til, at appellanterne ikke er klageberettigede efter byggeloven, er
Planklagenævnets afgørelse (...) – og således nævnets bemærkning om,
hvilke klagepunkter angående kommuneplanen, Byggeklageenheden
ville kunne behandle – uden betydning for sagen.

Det bemærkes i den forbindelse, at Planklagenævnets afgørelse (...) er truffet *efter* Byggeklageenhedens afgørelse, og at Byggeklageenheden endvidere eksplicit har forholdt sig hertil ved afgørelsen af 20. oktober 2020 (...).

I denne afgørelse har Byggeklageenheden bl.a. fundet, at oplysningen om Planklagenævnets afgørelse ikke er "*nye faktiske oplysninger, der er af væsentlig betydning for vurderingen af klageberettigelsen*", og at der derfor ikke er "*en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis oplysningerne havde foreligget ved Byggeklageenhedens tidligere afgørelse i sagen*".

[...] Øvrige forhold

For så vidt angår appellanternes interesse i sagen fremgår det endvidere af klagen (...), at appellant 1 (ejerne af Adr. 6) tidligere har udvist interesse for at erhverve Adr. 1, men at man efter egne oplysninger (...) fik oplyst, at det var udelukket at bygge i samme højde som den eksisterende bebyggelse. Dette er imidlertid heller ikke et relevant hensyn i forhold til byggeloven, og oplysningerne kan ikke føre til, at denne appellant derved har en individuel og væsentlig interesse i sagens afgørelse.

Det forhold, at appellanterne mener, at byggeriet er i strid med bestemmelser i BR18, og at der efter appellanternes opfattelse ikke er tale om en renovering men nybyg, er heller ikke i sig selv afgørende for, om appellanterne er klageberettigede.

Det bemærkes hertil, at Byggeklageenheden ikke har kompetence til at føre et generelt tilsyn med, om "*kommuner overholder og ikke tilsidesætter reglerne*", som anført af appellanterne i replikken, side 2. Der henvises i den forbindelse til § 48 i kommunestyrelsesloven, hvorefter det er Ankestyrelsen, der forestår det almindelige legalitetstilsyn med kommunernes forvaltning.

For så vidt angår appellanternes synspunkt om, at ejeren af Adr. 1 ikke har overholdt den meddelte byggetilladelse, bemærkes, at nærværende sag heller ikke angår dette spørgsmål. Om det faktisk udførte byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen er et tilsynsspørgsmål, som er nærværende sag om klageberettigelse fuldstændig uvedkommende.

Afslutningsvis fastholdes det, at appellanternes eventuelle ønske om / mulighed for at rejse et krav mod Gribskov Kommune er helt uden betydning for sagens afgørelse, da sådanne overvejelser og eventuelle processkridt intet har med vurderingen af appellanternes (manglende) klageberettigelse efter byggeloven at gøre."

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten tiltræder det, som byretten har anført om byggelovens og byggelementets formål og om afgrænsningen af kredsen af klageberettigede efter

byggelovens § 23, herunder at denne afgrænsning må ske under inddragelse af de hensyn, som byggeloven varetager. Det tiltrædes således, at det er uden for byggelovgivningens formål at sikre mod forringelse af udsigten og værditab på omkringliggende ejendomme.

Det er for landsretten ubestridt, at tilbygningen på Adr. 1 ikke har medført indbliksgener for ejendommen Adr. 5 .

Det fremgår af de fremlagte luftfotos med afstandsangivelser, at afstanden mellem bygningen på Adr. 6 og den nærmeste side af hovedbygningen på Adr. 1 hvor de nye karnapper er etableret på 1. sal, er ca. 32 meter. Det lægges endvidere til grund ud fra de angivne mål, at afstanden mellem hovedbygningen på Adr. 1 og nærmeste skel på ejendommen Adr. 6 er omtrentlig 25 meter.

Efter bevisførelsen, herunder de fremlagte fotos og øvrige oplysninger i sagen, finder landsretten, at det ikke er godtgjort, at den skete tilbygning på Adr. 1 har medført forøgede indbliksgener for ejendommen Adr. 6 i et sådant omfang, at appellanterne A og B som følge heraf må anses for klageberettigede i medfør af byggelovens § 23, stk. 3. Det ændrer ikke herved, at byggetilladelsen er givet efter en helhedsvurdering i medfør af reglerne i §§ 187-188 i byggreglementet (BR18), hvorved kommunen også har inddraget kommunerammeplanen.

Det, som appellanterne i øvrigt har anført, herunder om sagsbehandlingsfejl og væsentlige mangler ved kommunens afgørelse om meddelelse af byggetilladelsen, kan ikke føre til et andet resultat.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A , B , C og D i sagsomkostninger for landsretten in solidum betale 60.000 kr. til Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A , B , C og D in solidum inden 14 dage

betale 60.000 kr. til Nævnenes Hus ved Byggeklageenheden. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.