

MRF 2023.278

Retten i Helsingørs dom af 28. juli 2023, sag BS-34985/2022-HEL

A og B (adv. Henrik Bonné) mod Byggeklageenheden (adv. Britta Moll Bown)

***Afvist, at nabo havde klageret efter byggelovens § 23 over byggetilladelse til terrasse på E's nabo-
ejendom, da indbliksgener fandtes af begrænset betydning, og udsigtsgener ikke er blandt de hen-
syn, der varetages efter byggeloven, hvorfor Byggeklageenhedens afvisning blev tiltrådt.***

A og B, der i 2002 havde købt en ejendom, blev slutningen af 2021 opmærksom på, at der på E's naboejendoms bygning var ansøgt om byggetilladelse til en terrasse. A og B gjorde den 19. december 2021 indsigelse mod, at Gribskov Kommune gav byggetilladelse til terrassen, som ifølge A og B ville medføre indbliksgener. Kommunen svarede dagen efter og igen den 21. januar 2021, at kommunen ikke anså A og B for parter i sagen om tilladelse til terrassen, men sendte den 27. januar 2022 en partshøring til A og B om den ansøgte terrasse. Den 10. februar 2022 meddelte kommunen byggetilladelse til hævet terrasse i terræn og terrasse på 1. sal på E's ejendom. A og B påklagede afgørelsen til Byggeklageenheden, som i afgørelse af 17. marts 2022 afviste, at A og B havde klageret. Byggeklageenheden begrundede dette med, at A og B ikke kunne anses for parter, fordi det tilladte byggeri ikke ville udsætte A og B for yderligere væsentlige gener i forhold til de hensyn, som varetages efter byggeloven, idet afstanden mellem den tilladte terrasse og A og B's hus var ca. 19 meter, terrassen på 1. sal ikke vendte direkte mod A og B's ejendom, og udsigtsgener ikke er blandt de hensyn, som varetages efter byggeloven. A og B anlagde herefter

sag mod Byggeklageenheden med påstand om, at afvisningen af klagen var ugyldig, og at Byggeklageenheden skulle anerkende, at A og B var klageberettigede, og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at kommunen i januar 2022 havde partshørt A og B, og at den tilladte terrasse gav væsentlige indbliksgener. Byggeklageenheden påstod frifindelse. Byretten lagde til grund, at klageretten efter byggeloven er sammenfaldende med, hvem der kan anses for part i afgørelsessager, dvs. om der er en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald. Med henvisning til byggelovens formål i § 1 lagde byretten til grund, at udsigtsgener ikke er omfattet af de hensyn, som varetages efter byggeloven, men at væsentlige indbliksgener er omfattet. Herefter fremhævede byretten, at der var 19 meter mellem den tilladte terrasse og A og B's bebyggelse, at byggetilladelsen var meddelt på vilkår om skærmvæg, som mindskede indbliksgenerne mod A og B, og at indbliksgener fra terrassen kun havde begrænset betydning, og fandt med henvisning hertil, at A og B ikke havde en så individuel og væsentlig interesse, at de kunne anses for klageberettigede efter byggelovens § 23. Byggeklageenheden blev derfor frifundet.

Kommentar: Selv om det må tiltrædes, at udsigtsgener ikke er blandt de hensyn, som varetages efter byggeloven, forekommer dommen tvivlsom og ikke afstemt med de formål, som partshøringen skal varetage, som det nærmere er uddybet i Folketingets Ombudsmands vejledning om partshøring af naboerne i byggesager (Myndighedsguiden overblik #14). I tillæg hertil er det uforståeligt, at byretten forbigår, at naboerne faktisk var blevet partshørt forud for byggetilladelsen. Det er ligeledes noget uforståeligt, at byretten begrundede naboernes manglende klageret og partsstatus med, at der i byggetilladelsen er taget hensyn til at begrænse indbliksgener for naboer, da det jo selvstændigt tyder på, at naboerne kunne blive berørt individuelt og væsentlig af byggetilladelsen til terrassen. Noget helt andet er, at kommunen i helhedsvurderingen af bl.a. indbliksgener har et vidtgående skøn, og at det derfor er meget muligt, at der ikke er grundlag for at underkende byggetilladelsen, men dette angår ikke naboernes klageret efter byggelovens § 23, men derimod den realitetsprøvelse, som Byggeklageenheden skal foretage. Det må dog tilføjes, at en delvis lignende forståelse af klageretten er kommet til udtryk i bl.a. **MRF 2023.24 Ø**.



RETTEEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 28. juli 2023

Sag BS-34985/2022-HEL

A

(advokat Henrik Bonné)

og

B

(advokat Henrik Bonné)

mod

Byggeklageenheden
(advokat Britta Moll Bown)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Niels Erik Mourits-Mejdahl.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 16. september 2022.

Sagen drejer sig om hvorvidt en meddelt afgørelse er gyldig, om sagsøgerne er klageberettiget og om sagsøgte skal realitetsbehandle sagsøgernes klage.

A

og

B

har nedlagt følgende påstand:

" ...

Byggeklageenheden tilpligtes at anerkende, at Byggeklageenhedens afgørelse af 17. marts 2022, sagsnummer 22/02825, er ugyldig, at sagsøgerne er klageberettigede i forhold til den af Gribskov Kommune under sag 02.34.02-

G01-51-21 den 10. februar 2022 meddelte byggetilladelse til etablering af en 8,3 m2 terrasse på 1. sal til ejendommen matr.nr. ^x ^{By} , beliggende ^{Adresse 1} og at sagsøgernes klage skal gøres til genstand for realitetsbehandling i Byggeklageenheden.
...”

Byggeklageenheden har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at ^A den 19. december 2021 fremsendte en skriftlig indsigelse til Gribskov Kommune vedrørende ansøgningen om etableringen af blandt andet en terrasse på 1. sal på Bakkevænget 3 med den begrundelse, at etableringen heraf ville medføre indbliksgener.

Bakkevænget 3 er naboejendom til sagsøgernes ejendom.

Den 20. december 2021 og igen den 21. januar 2022 meddelte Gribskov Kommune, at man ikke anså ^A som part i sagen, idet man ikke fandt, at der ville forekomme væsentlige indbliksgener i forbindelse med etableringen af førnævnte terrasse.

Den 27. januar 2022 sendte Gribskov Kommune en partshøring til ^A vedrørende ansøgningen om byggetilladelse blandt andet til etableringen af en 8,3 m2 terrasse på 1. sal fra ejerne af Bakkevænget 3.

Den 6. februar 2022 gjorde ^A atter indsigelse mod etableringen af terrassen på 1. sal.

Den 10. februar 2022 meddelte Gribskov Kommune byggetilladelse blandt andet til førnævnte terrasse på 1. sal til ejerne af ^{Adresse 1} , og orienterede samtidig ^A herom.

Af byggetilladelsen fremgår blandt andet:

” ...

Helhedsvurdering

...

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.

Tilbygningen er placeret på husets nordøst side, hvor den hævede terrasse går rundt om huset fra nordøst til nordvest siden. Den hævede terrasse vurderes ikke at give væsentlige indbliksgener til naboen mod sydøst da der er mere end 13 meter til naboskel. Terrassen på 1 salen er placeret på husets nordvest side siddende over den overdækkede terrasse som har en højde på 3197 mm. På terrassens nordvest vendte side, vil skærmvæggen være udformet så den arkitektonisk passer ind med resten af bygningen, derudover vil denne skærmvæg også have en højde på 1800 mm, dette mindsker eventuelle indbliksgener ind mod naboen mod sydvest.

..."

Den 17. marts 2022 traf Byggeklageenheden afgørelse i klagesagen.

Af afgørelsen fremgår:

" ...

Afgørelse

i klagesag om byggetilladelse på ejendommen beliggende

Adresse 1

Gribskov Kommune traf den 10. februar 2022 afgørelse om byggetilladelse til tilbygning med hævet terrasse i terræn samt 8,3 m² terrasse på 1. sal på

Adresse 1

Byggeklageenheden har den 9. marts 2022 modtaget en naboklage over afgørelsen.

Byggeklageenheden afviser at behandle klagen, da klagerne ikke opfylder betingelserne for at være klageberettiget.

I sagens vurdering har indgået klagen med bilag af 9. marts 2022 og kommunens afgørelse af 10. februar 2022.

Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1, 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.

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

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. Det er således ikke tilstrækkeligt at have en mere principiel interesse i sagen.

Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse, og skal sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener. Det ligger derimod som udgangspunkt uden for byggelovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendommene. Byggeklageenheden kan derfor ikke inddrage en eventuel mistet udsigt i vurderingen af, om klageren er klageberettiget.

Byggeklageenheden finder, at klagerne ikke er klageberettigede. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden mellem det påklagede byggeri og klagernes nabobeboelse er ca. 19 meter, og at altanen på 1. sal ikke er vendt direkte over mod klagernes ejendom men er orienteret mod nordvest og havet, hvorfor placeringen af altanen ikke vil bevirke at der vil komme yderligere væsentlige indbliksgener på klagernes primære opholdsarealer. Terrassen placeret på terræn og som er orienteret mod nordøst, vil i øvrigt heller ikke give væsentlige indbliksgener på klagernes primære opholdsarealer.

Byggeklageenheden finder derfor ikke grundlag for at antage, at byggetilladelsen udsætter klagerne for konkrete, yderligere væsentlige gener i forhold til de hensyn, som byggeloven skal varetage.

Det forhold, at kommunen har anset klageren for at være part i kommunens byggesag kan ikke føre til et andet resultat. En førsteinstans kan ikke med bindende virkning for klageinstansen afgøre, om en klager er klageberettiget.

På ovenstående baggrund afviser Byggeklageenheden at realitetsbehandle klagen i sin helhed.

Byggeklageenheden har derfor ved denne afgørelse ikke har taget stilling til den påklagede afgørelse truffet af Gribskov Kommune.
 ...”

Forklaringer

A har forklaret blandt andet, at de købte ejendommen i 2002. Huset blev opført i 1920'erne. De har tidligere ansøgt om tilladelse til at etablere en kvist på huset, hvilket kommunen gav afslag på. Han blev opmærksom på byggesagen vedrørende Adresse 1 da en af deres andre naboer, C, oplyste, at han var blevet partshørt vedrørende en byggetilladelse til en terrasse på Adresse 1. Han havde ikke bemærkninger hertil, da den pågældende terrasse vendte mod C's hus og således ikke berørte dem. Da de blev opmærksomme på terrassen på 1. sal, henvendte de sig til kommunen. Han startede med at ringe, men han fik at vide, at han skulle rette skriftlig henvendelse. De modtog i forbindelse hermed en partshøring vedrørende byggetilladelsen. Terrassen på 1. sal på Adresse 1 har medført store indbliksgener for ham og familien, idet der er fuldt indblik på deres terrasse, som de opholder sig meget på, da det er et sommerhus.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

”...

- at tilladelsen er ugyldig, når der ikke er foretaget en korrekt helhedsvurdering af Gribskov Kommune og der ikke er foretaget en vurdering i henhold til Kommuneplanens bestemmelser om byggeriets indvirkninger på udsigtsmulighederne for de berørte ejendomme;
- at der de facto er truffet en afgørelse af Gribskov Kommune, inden sagen er sendt i partshøring den 27. januar 2022, bilag 7, jf. Kommunens meddelelser af 20. december 2021 og 21. januar 2022, bilag 5 og 6, og at afgørelsen som følge heraf er ugyldig, idet Gribskov Kommune har truffet en afgørelse inden sagen er sendt i partshøring den 27. januar 2022, og inden helhedsvurderingen, som skal foretages på baggrund af høringen, er udført;
- at der stilles skærpede krav til Kommunens vurdering af de gener terrassen på 1. sal kommer til at medføre, herunder tillige af det forhold, at terrassen griber ind i den udsigt, der er fra sagsøgerens ejendom og ned langs kysten og ind over Rågeleje, da det ansøgte byggeri ikke er i overensstemmelse med byggeretten;
- at der ikke kan drages nogen konklusion i forhold til terrassen på 1. sal, blot fordi der er andre ejendomme i området, hvor der er bygget i 1,5 plan. Der er væsentlig forskel på en ejendom i 1,5 plan og en ejendom, hvor der udføres en terrasse i 1. sals højde. En terrasse i 1. sals højde er ikke en påkrævet eller nødvendig tilbygning, men, for en sommerhusejendom som den sagen omhandlede, alene en tilføjelse af liebhavermæssig karakter, med det ene formål at nyetablere et opholdsareal, hvorfra der er mulighed for at betragte udsigten og solnedgangene;
- at terrassen på 1. sal har en sådan placering, at den er vendt mod solnedgangen, og at terrassen, som følge heraf vil blive et af de primære opholdsarealer på ejendommen, idet solnedgangene er en af de store attraktioner ved ejendommene langs kysten. Der bliver dermed tale om væsentlige, vedvarende indbliksgener i og for sagsøgernes ejendom, netop på de tidspunkter hvor sagsøgerne har mulighed for at udnytte de eksisterende, rekreative arealer på egen ejendom, som hidtil har været uforstyrrede og ugenerede;
- at byggetilladelsen samlet set er ugyldig, særligt som følge af de væsentlige indbliksgener for og i sagsøgernes ejendom;
- at terrassen på 1. sal på ejendommen Adresse_1 giver væsentlige indbliksgener på sagsøgerens ejendom, hvorfor sagsøgernes klage skal realitetsbehandles af Byggeklageenheden, idet sagsøgerne har en væsentlig og individuel interesse i sagen og sagsøgerne er berørt af den af Gribskov Kommune truffede afgørelse med betydelig styrke og intensitet;
- at Byggeklageenhedens afgørelse er ugyldig, idet sagsøgerne ikke er anset at være klageberettigede, hvilket sagsøgerne er, som følge af de væsentlige indbliksgener, der er en følge af etableringen af terrassen på 1. sal til ejendommen Adresse_1 hvorfor Byggeklageenheden skal anerkende sagsøgerne som klageberettigede og undergive sagsøgernes klage realitetsbehandling.

..."

Byggeklageenheden har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det gældende, at Byggeklageenhedens afgørelse af 17. marts 2022 om afvisning af klagen er lovlig og gyldig.

Byggeklageenheden har med rette vurderet, at sagsøgerne ikke er klageberettigede i forhold til byggetilladelsen til etablering af en terrasse på 1. sal på Adresse 1 . Der er ikke begået sagsbehandlingsfejl.

Der er ikke under retssagen fremkommet væsentlige nye oplysninger af betydning for sagen.

Som anført af Byggeklageenheden forudsætter klageadgang efter byggelovens § 23, stk. 3, at klager har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald. Kravet om, at interessen skal være individuel og væsentlig, betyder, at sagens udfald skal have retlige eller faktiske konsekvenser for klageren. Sagens udfald skal således påvirke klageren med en vis intensitet og styrke.

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 klageren begrunder en klage med, skal således være relevante i forhold til byggelovens formål.

De hensyn, som byggeloven efter formålsbestemmelsen i § 1 skal varetage, omfatter ikke nabohensyn, men 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.

Klageberettigelsen afhænger af, om sagsøgerne kan forventes at få væsentlige gener af byggeriet, herunder indbliksgener på primære opholdsarealer. Der er tale om byggeri, der ikke overholder byggeretten, og derfor skal godkendes ved en helhedsvurdering, jf. bygningsreglementets § 187. Byggeklageenheden har imidlertid vurderet, at sagsøgerne ikke kan forventes at få væsentlige gener.

Byggeklageenheden har med rette lagt vægt på, at afstanden mellem byggeriet og sagsøgernes beboelse er ca. 19 m. Tilbygningen og den hævede terrasse i terræn er orienteret mod nordøst, dvs. i retning væk fra sagsøgernes ejendom. Terrassen på 1. sal er orienteret mod nordvest – men ikke i retning mod sagsøgernes opholdsarealer, som ligger i sydvestlig retning.

Sagsøgerne anfører, at byggeriet har væsentlig betydning for sagsøgernes udsigtsmuligheder til kysten. Udsigtsmuligheder er ikke et relevant hensyn i forhold til byggeloven og kan derfor ikke føre til, at sagsøgerne har en individuel og væsentlig interesse i sagens afgørelse.

Byggeklageenheden har således med rette ikke fundet grundlag for at antage, at byggetilladelsen udsætter sagsøgerne for konkrete væsentlige gener, og sagsøgerne er derfor ikke klageberettigede.

Det forhold, at kommunen har partshørt sagsøgerne, bevirker ikke i sig selv, at sagsøgerne har en individuel, væsentlig interesse i sagen, som berettiger sagsøgerne til at påklage afgørelsen.
..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Efter byggelovens § 23, stk. 1, kan kommunalbestyrelsens afgørelser, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden. 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.

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 resourceforbrug i bebyggelser, og at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.

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

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

Det lægges til grund, at der er ca. 19 meter mellem det påklagede byggeri og sagsøgernes bebyggelse som anført i Byggeklageenhedens afgørelse af 17. marts 2022. Det lægges – ud fra besigtigelsen – ydermere til grund, at terrassen på 1. sal er synlig fra sagsøgernes nordøst- og nordvestvendte træterrasse og væsentlige dele af sagsøgernes tilstødende græsplæne, og at der ikke var monteret en egentlig afskærmning på terrassen på 1. sal, der afskærmer for indblik mod sagsøgernes grund, idet afskærmningen alene bestod af en række vertikale pinde med afstand.

Af byggetilladelsen af 10. februar 2022 fremgår det, at byggetilladelsen er givet under forudsætning af at der etableres en skærmvæg på terrassens nordvestvendte side i en højde på 1800 mm, således at dette mindsker eventuelle indbliksgener ind mod sagsøgerne.

Således som sagen er oplyst, lægger retten derfor til grund, at indbliksgenerne fra terrassen på 1. sal vil have en begrænset betydning i det omfang skærmvæggen etableres i overensstemmelse med forudsætningerne i byggetilladelsen, som anført ovenfor.

Efter byggetilladelsens indhold og da sagsøgernes øvrige interesser findes at falde uden for de hensyn som bygge-loven varetager, findes sagsøgerne således ikke at have en så individuel og væsentlig interesse i sagens afgørelse, at de kan anses for at være klageberettiget i medfør af bygge-lovens § 23, stk. 3, forudsat at byggetilladelsen er overholdt.

Idet retten i øvrigt ikke finder grundlag for at lægge til grund, at afgørelse af 17. marts 2022 er behæftet med mangler, der kan føre til ugyldighed, frifindes Byggeklageenheden.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af Byggeklageenhedens advokatudgift med 35.000 kr. Byggeklageenheden er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Byggeklageenheden frifindes.

A og B skal solidarisk til Byggeklageenheden betale sagsomkostninger med 35.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.