

MRF 2024.307

Retten på Frederiksbergs dom 15. maj 2024, sag BS-36744/2022-FRB

A og B (adv. Mikkel Mathias Steinø) mod Frederiksberg Kommune (adv. Eva Daniella Gabris)

Lovliggørelsespåbud efter byggelovens § 16 C til ejere af fredet ejendom om straks at indstille anvendelsen af et høloft til forsamlings- og eventaktiviteter var gyldigt, da anvendelsen krævede byggetilladelse og brandgodkendelse, hvilket ikke forelå.

A og B købte i 2017 en fredet ejendom på Frederiksberg. Ejendommen omfattede en bygning, der i 1850 var opført som stald, og som i lokalplanen var registreret som vognport og garage, men som ejerne anvendte til arrangementer, herunder bl.a. julemarked, fester og receptioner. I 2021 modtog kommunen en borgerklage over støjgener fra bygningen, hvilket førte til en kommunal undersøgelse af anvendelsen af bygningen. Kommunen vurderede, at anvendelsen af høloftet var ulovlig, da bygningen hverken var godkendt til forsamlingslokale eller opfyldte kravene til brand- og byggetekniske forhold. På den baggrund meddelte kommunen i marts 2022 påbud efter byggelovens § 16 C om straks at indstille anvendelsen. A og B indbragte påbuddet for domstolene og gjorde bl.a. gældende, at anvendelsen var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og at kommunen tidligere havde godkendt bygningens funktioner. A og B gjorde endvidere gældende, at der ikke var foretaget væsentlige ændringer af bygningen, og at de alene anvendte den inden for de rammer, der var fastsat i ejerforenin-

gens vedtægter, som var godkendt af både kommunen og Slots- og Kulturstyrelsen. Kommunen påstod frifindelse og gjorde gældende, at anvendelsen som forsamlingslokale var en væsentlig ændring, der krævede byggetilladelse. Kommunen anførte endvidere, at bygningen var fredet, og at Slots- og Kulturstyrelsen ikke havde godkendt en ændret anvendelse. Byretten lagde til grund, at efter byggeloven efter lovens § 2 også omfatter ændringer af benyttelsen af eksisterende bygninger, når anvendelsesændringerne har betydning for de formål, som loven regulerer. Retten fandt, at anvendelsen af høloftet til forsamlingsformål var en væsentlig ændring, der krævede byggetilladelse, og at der var hverken søgt om eller opnået en sådan byggetilladelse og heller ikke foretaget de nødvendige brandsikringstiltag. Med henvisning hertil fandt retten, at det var berettiget, at kommunen havde vurderet, at anvendelse af bygningen var ulovlig og skulle lovliggøres, hvorfor der ikke var grundlag for at tilsidesætte kommunens lovliggørelsespåbud. Kommunen blev derfor frifundet.

Kommentar: Dommen vedrører indhentelse af nødvendige tilladelser ved anvendelsesændringer af ældre bygninger. Dommen viser, at selv om en anvendelse har været praktiseret upåtalet i en periode, kræver det fortsat en byggetilladelse, der bl.a. skal sikre de nødvendige brandsikringsforanstaltninger. Henset til, at der i denne sag var tale om manglende brandsikring, kan dommens konklusion ikke undre. I forhold til ejernes indsigelser, som på forskellig vis fokuserede på kommunens passivitet og ejerens berettigede forventninger, kan det næppe overraske, at disse hensyn måtte vige i forhold til manglende brandsikring.



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 15. maj 2024

Sag BS-36744/2022-FRB

A
(advokat Mikkel Mathias Steinø)
og

B
(advokat Mikkel Mathias Steinø)
mod
Frederiksberg Kommune
(advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Tina Susanne Nielsen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 27. september 2022.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der er grundlag for at tilsidesætte Frederiksberg Kommunes påbud af 28. marts 2022 som ugyldigt.

A og B har nedlagt følgende påstand:
Frederiksberg Kommune tilpligtes at anerkende, at påbud af 28. marts 2022, hvorved
A og B blev påbudt omgående at indstille anvendelsen af "høloftet" i bygningen matr.nr. 1 af Frederiksberg, Adresse 1
Bygn. 1, er ugyldigt.

Frederiksberg Kommune har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har bestemt ikke at behandle sagen efter reglerne om småsager.

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

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at " Bygn. 1 " er en del af ejendommen beliggende Adresse 1, matr.nr. 1, 2000 Frederiksberg.

Det fremgår af sagen, at " Bygn. 1 " er en uopvarmet bygning, der fremstår i sin oprindelige tilstand med meget få ændringer.

Det fremgår af Bolig- og Bygningsregistret, at " Bygn. 1 " blev opført i 1858, og " Bygn. 1 " på et senere tidspunkt blev fredet med tinglyst bevaringsdeklaration. Bygnings anvendelse er i Bolig- og Bygningsregistret anført som garage (med plads til et eller to køretøjer).

Af lokalplan nr. 35 fremgår blandt andet:

"...

3.2. Ejendom 1

Ejendommen matr.nr. 1 (Ejendom 1) må kun benyttes som hidtil (boligformål) samt til formål, der under hensyntagen til bygningernes og gårdspladsens særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt

..."

Det fremgår blandt andet af udbudsvilkår for ejendommen beliggende Adresse 1, 2000 Frederiksberg af 7. september 2016:

"...

6.3. Tilbudsgiver er ansvarlig for og indhenter selv alle nødvendige tilladelser til den af tilbudsgiver påtænkte anvendelse af Ejendommen.

...

7.3. Lokalplan nr. 35, bilag 12, er gældende for området, hvor Ejendommen er beliggende. Det fremgår af lokalplanen under punkt 3, at selvom Ejendommen er beliggende i et område udlagt til offentlige formål, så må Ejendommen med matr.nr. 1 (Ejendom 1) kun benyttes som hidtil (boligformål) samt til formål, der under hensyntagen til bygningens og gårdspladsens særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.

..."

Det fremgår videre af sagen, at sagsøgerne i 2017 købte ejendommen beliggende Adresse 1 og Adresse 1, 2000 Frederiksberg og med matr.nr. 1 Frederiksberg, af sagsøgte.

Af vedtægterne for Adresse 1 og Adresse 1 fremgår blandt andet, at både Slots- og Kulturstyrelsen og Frederiksberg Kommune har givet samtykke til vedtægterne.

Det fremgår blandt andet af vedtægterne tinglyst den 17. august 2018:

"...

Brug af lejligheder og fællesarealer § 13

Stk. 1. Ejerlejlighederne 1-4 må alene anvendes til beboelse, ejerlejlighed 5 til erhverv, og må ikke uden skriftlig accept fra samtlige ejere søges omdannet til andet formål

...

Stk. 6. Der er mellem ejerne indgået aftale om særskilt brug af fællesarealerne som følger:

...

Ejerlejlighed 5 tildeles eksklusiv brugsret over arealet betegnet 5 på tilhørende tinglysningsskitse. Stk. 7. Ejeren af ejerlejlighed 5 har på den del af fællesarealet, hvortil man har eksklusiv brugsret, for egen regning og risiko, ret til udlejning af maksimalt 6 p-pladser samt ret til at afholde markeder, juletræssalg, sommercafé og andre events, under forudsætning af, at anvendelsen ikke strider mod anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 35.

..."

Det fremgår af e-mail af 18. juni 2021 fra C til Frederiksberg Kommune:

"...

Til rette vedkommende

Under henvisning til telefonisk drøftelse med sagsbehandleren i borgervagten, sender jeg følgende henvendelse.

Vi bor i ejerforeningen Ejendom 1 og har problemer med støjgener fra udlejning af en af ejerforeningens ejendomme, " Bygn. 1 ". Vi ser os nu nødsaget til at gå videre med sagen, da det ikke har været muligt at finde en løsning via diplomatiets vej.

" Bygn. 1 " benyttes som erhvervsmæssig festudlejning, hvilket medfører urimelig natlig støj både i hverdage og weekend. Der er adskillige politianmeldelser registreret hos politiet, senest i nat kl. 00.30.

Jeg vedhæfter lokalplan nr. 035, idet jeg i relation til denne håber, at I kan være behjælpelige med at definere/tolke, om erhvervsmæssig festudlejning ligger indenfor/udenfor lokalplanens regler. Det drejer sig om lokalplanens pkt. 3.2.

Jeg håber I kan hjælpe, så vi kan finde en måde, hvorpå udlejningen af " Bygn. 1 " finder et niveau, der er hensigtsmæssigt tåleligt for alle i ejerforeningen (og dennes øvrige naboer).

..."

Det fremgår endvidere af brev af 24. juni 2021 fra Frederiksberg Kommune til B og A :

"...

Frederiksberg Kommun har modtaget en henvendelse om, at Bygn. 1 anvendes til events, herunder udlejning til fester.

I forbindelse med behandlingen af henvendelsen anmodes du som ejer om at indgive kommentar til lokalplan 35.

Kommunen skal henlede opmærksomheden på at de omtalte forhold kan være i strid med lokalplan 35.

..."

Det fremgår endvidere af brev af 27. juli 2021 fra B og A til Frederiksberg Kommune:

"...

Matr.nr. I 0i af Frederiksberg, Adresse 1 - jeres sags. Nr. 02.34.00-K0S-64-21

Vi har modtaget jeres henvendelse af 24.06.21, som vi studser lidt over - da vi normalt kun får ros for at have genskabt og gjort Ejendom 1 levende igen. Bygn. 1 har i starten af vores ejertid primært fungeret som festlokale, men planen er, at det fremadrettet mere skal være et slags lokalt kulturhus for lokalområdet, hvori vi selv bor.

Jeg (A) har tidligere har holdt møde med planafdelingen om ejerlejlighed S's anvendelse. Mødet blev afholdt i forlængelse af at jeg havde købt hele Store Godthaab-ejendommen af Frederiksberg Kommune i 2017, og i forbindelse med købet havde fremsendt et visionsnotat omkring anvendelsen. På dette møde var planafdelingen enige i, at anvendelse som forsamlingslokale/eventsted var fuldstændigt i overensstemmelse med lokalplanen. Generelt er der stor mangel på egnede steder til konfirmationer, bryllupper osv. i kommunen.

Nedenstående er således et resume af min dialog med planafdelingen:

Vi drog paralleller til Paradehuset i Haveselskabets Have - en fredet ejendom, der i årevis har været anvendt som selskabslokale.

Lokalplan 035 beskæftiger sig meget lidt med Ejendom 1 , faktisk står der kun følgende:

3.2. Ejendom 1 .

Ejendommen matr.nr. 10 i. (Ejendom 1) må kun benyttes som hidtil (boligformål) samt til formål, der under hensyntagen til bygningernes og gårdspladsens særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.

Med "særlige karakter" sigtes der naturligvis til at både bygninger og gårdsplads er fredet. Ejendommen blev i 2018 opdelt i ejerlejligheder - nr. 1-4 er boliger, og nærværende bolig 5 har status af erhvervsejerlejlighed. Opdelingen i ejerlejligheder er sket efter en grundig forudgående godkendelsesprocedure af Kulturstyrelsen. Undertegnede har forestået renovering af alle bygninger, og har bl.a. modtaget facadepræmiering for arbejdet af Frederiksberg kommune i 2018.

Ejerlejlighed 5 er en uisoleret træbygning med stråtag - vist nok det eneste stråtag i Storkøbenhavn. Bygningen indeholder hestestald, en vognport (til hestevogne) og høløft. Tiden er løbet fra den oprindelige anvendelse, hvorfor lokalplanen meget klogt angiver et formål "(der) tjener til deres opretholdelse på længere sigt".

I denne formulering ligger skismaet om at bevare men også anvende – hvis en fredet bygning ikke kan anvendes til noget, ender den med at forfalde, bliver måske affredet til sidst og slutter med nedrivning, som det er sket med mange tidligere fredede danske landbrugsejendomme.

Vi anvender bygningen og gårdsplads til forskellige formål – f.eks. har vi afholdt loppemarked, og hvert år i december siden 2017 julemarked og juletræssalg – hvilket er blevet en meget populær lokal begivenhed.

Vi udlejer bygningen som mødelokale til diverse virksomheder, herunder lokale netværksgrupper, bogsigneringer og receptioner samt til private der fejrer diverse mærkedage og middagsarrangementer.

Vi har endvidere opnået alkoholbevilling fra Politiet således vi f.eks. kan afholde sommercafé, vinsmagninger, "fredagsbar" og lignende.

Alt i alt medfører dette, at bygningen kan opretholdes i god stand på længere sigt, idet indtægterne kan dække de meget store udgifter der er forbundet med vedligehold. Således vil vi inden

for 1-2 år være nødt til at udskifte stråtaget. Vi har netop indledt dialog med Kulturstyrelsen om handleplan for dette renoveringsprojekt.

Anvendelsen af Bygn. 1 sker i overensstemmelse med vedtægterne for ejerforeningen og med meget stor hensyntagen til naboer og omkringboende. Uagtet Bygn. 1 ikke er en restaurant har vi indrettet driften af Bygn. 1 efter Frederiksberg Kommunes forskrift "Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter".

Privat ejer og bebor vi i øvrigt " Selskab 1 ", Adresse 1 – skråt over for Bygn. 1 . For denne ejendom gælder den netop vedtagne lokalplan 193, som muliggør indretning af café og restaurant. Vi har også her modtaget alkoholbevilling, og planlægger snarest muligt at indrette og drive café og vinbar, som forhåbentligt kan opnå synenergi med Bygn. 1 . I forbindelse med arbejdet med lokalplan 193 henvendte jeg mig til kommunen, og forsøgte at få Bygn. 1 inddraget i planområdet – dette var dog ikke muligt, men vi medvirker gerne til et mere præcist plangrundlag for Bygn. 1 , om kommunen finder dette hensigtsmæssigt.

Pr. 1.8.2021 overtager vi Bygn. 2 (Ejerlejlighed 4) der støder op til Bygn. 1 . Her planlægger vi selv at bo indenfor en kortere årrække og herfra drive vores 2 etableringer.
..."

Det fremgår endvidere af brev af 21. oktober 2022 fra Frederiksberg Kommune ved byggesagsbehandler E til A og B :

"...

VARSEL OM PÅBUD

Matr. 1 af Frederiksberg, Adresse 1 – " Bygn. 1 "

Frederiksberg Kommune er sindet at give nedenstående påbud vedrørende anvendelsen af bygningen benævnt " Bygn. 1 ".
Kommunen agter derfor at give jer et påbud som ejer om at lovliggøre det ulovlige forhold **inden 2. november 2021.**

Påbud

Frederiksberg Kommune påbyder ejer af ovenstående ejendom, at anvendelsen af bygningens hø loft indstilles omgående.

Baggrund

Frederiksberg Kommune har konstateret, at lokaler i ejendommen Adresse 1 – " Bygn. 1 ", er en fredet bygning som er opført i 1850 som stald og vognport med hø loft i traditionelt bindingsværk, anvendes til events, herunder udlejning til fester.

Anvendelsen af lokalerne og hø loftet som skitseret i jeres høringsvar den 22. juli 2021 og som det fremgår af " Bygn. 1 " hjemmeside, er ulovlig brug og anvendelse af ejendommen. Brugen og anvendelsen af hø loftet er både i brandmæssig og sikkerhedsmæssig henseende ulovlig, da hø loftet ikke er indrettet eller tilladt til en sådan form for personophold.

" Bygn. 1 " er, som du selv oplyser og er vidende om, er en stråtekt bygning der er indrettet som vognport og hestestald med hø loft under taget.

Lovgrundlaget

Byggelov:

Byggeriet er ulovligt, da der er opført uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1, litra b, c og e (og taget i brug uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16 A).

I henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt. skal bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler.

Efter byggelovens § 16 C, stk. 1, påser kommunen som bygningsmyndighed overholdelsen af bestemmelser i byggelovgivningen, og vi har jf. stk. 3, pligt til at foranledige, et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

I henhold til byggelovens § 17, stk. 1, er det dig som ejer af ejendommen, der har ansvaret for at lovliggøre ulovlige forhold på ejendommen.

Jeres anvendelse af " Bygn. 1 s" brug i dag er ulovlig og skal derfor straks opføre grundet bygnings- og brandmæssige forhold.

Retslig eller fysisk lovliggørelse

Lovliggørelse kan ske enten ved, at I reetablerer forholdene eller ved, at I søger for og opnår tilladelse til at bibeholde forholdet.

Ift. Retslig lovliggørelse af høløftets anvendelse er dette ikke muligt. " Bygn. 1 " nuværende arkitektur og design muliggør ikke dette, idet indretning, konstruktioner og flugtsvejsforhold pt. ikke overholder de præ-accepterede løsninger for forsamlingslokaler som fremgår af bilag 4 i vejledningen til kapitel 5 i bygningsreglement 18.

Hvis Frederiksberg Kommune skal kunne behandle en ombygning/anvendelsesændring af " ^{Bygn. 1} " skal der fremsendes ansøgning herom i Byg og Miljø, og ansøgningen skal bl.a. være med nødvendig tilknyttet rådgiver der varetager projektet i forhold til brand og statik. (Bygningsreglement 18, kapitel 5 vedrørende brand og kapitel 15 vedrørende konstruktioner).

Og vigtigst af alt er, at ansøgningen skal være ledsaget af Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse om ændret anvendelse og de dertil bygningsmæssige ændringer som Slots- og Kulturstyrelsen kan give tilladelse til inden at Frederiksberg Kommune kan behandle sagen.

Hvis I ikke overholder påbuddet, kan I blive idømt en bøde. Det fremgår af byggelovens § 30, stk. 1, litra a og c. I kan også blive idømt tvangsbøder, indtil forholdet er bragt i orde, jf. byggelovens § 17, stk. 2.

Betragtninger i forhold til plan- og fredningsloven

Som det fremgår af ovenstående er den fredede bygning " Bygn. 1 ", opført i 1850 som stald og vognport med høløft i traditionelt bindingsværk, og anvendes i dag til events, herunder udlejning til fester. Dette fremgår også tydeligt af den hjemmeside for " Bygn. 1 " Bygn. 1 I Bygn. 1 (Bygn. 1), at " Bygn. 1 " udlejes som Fest- og selskabslokaler.

Vi har i brev af 24. juni 2021 anmodet om jeres kommentarer til brugen og anvendelsen af " Bygn. 1 ",

I nedenstående refereres til jeres besvarelse og bemærkninger som vi modtog ved jeres mail af 22. juli 2021, vedr. " Bygn. 1 ",

I oplyser bl.a. at du A , efter at I havde købt ejendommen, havde et møde med kommunens planafdeling, hvor I var enig i, at anvendelsen af " Bygn. 1 " som forsamlingslokale var fuldstændig i overensstemmelse med lokalplan 35.

I skriver videre, at der efter en grundig forudgående godkendelsesprocedure af Kulturstyrelsen opdelte ejendommen Ejendom 1 i 5 ejerlejligheder og at bolig 5 " Bygn. 1 " har status af erhvervslejlighed.

Videre oplyser I at, at tiden er løbet fra den oprindelige anvendelse af stald og vognport med hølft og henviser til lokalplan 35, hvor der i afsnit 3.2. vedrørende ejendommens benyttelse hvor der står, at ejendommen kun må benyttes som hidtil, og under hensyntagen til bygningernes og gårdspladsens særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.

I oplyser, at " Bygn. 1 " og gårdspladsen anvendes til forskellige formål herunder loppe- og julemarked, juletræssalg, udlejning af mødelokaler, netværksgrupper, bogsigneringer, og receptioner samt til private der fejrer diverse mærkedage og middagsarrangementer. Nyligt har I opnået alkoholbevilling, så der kan afholdes sommercafé, vinsmagninger, "fredagsbar" og lignende.

I gør også opmærksom på, at i har indrettet " Bygn. 1 " så den overordnet overholder Frederiksberg Kommunes forskrift "Miljøkrav ved indretning af drift af restaurationer".

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af bygningsfredning og er omfattet lokalplan 35 og lokalplan 228.

Formålet med lokalplan 35 er;

at sikre, at ejendommen Ejendom 1 matr. Nr. 1 kun benyttes som hidtil (boligformål) samt til formål, der under hensyntagen til bygningernes og gårdspladsens særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.

Formålet med lokalplan 228 er;

at udpege eksisterende bygninger med bevaringsværdi SAVE 1 og 2, fredede bygninger og kirker som bevaringsværdige.

at sikre bevaring af de udpegede bygninger ved at fastsætte et forbud mod at bygningerne nedrives.

at sikre bevaring af de udpegede bygningers bevaringsværdier ved at fastsætte et forbud mod at bygningerne på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

at der i tilladelse fra kommunalbestyrelsen fastsættes vilkår, der sikrer, at udvendig renovering og vedligeholdelse og eventuelle ændringer eller ombygninger sker nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø

I henhold til bygningsfredning og bygningsarbejder på den fredede bygning " Bygn. 1 " skal der ved enhver udvendig og indvendig ændring af staldbygningen forinden der foretages sådanne, indhentes tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen. *Hvis bygningsændringerne er ud over almindelig vedligeholdelse, i forbindelse med ønske om en anden anvendelse end den nuværende anvendelse skal der også indhentes tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen.*

Ansøgning om tilladelse skal ske via styrelsens byggeansøgningsskema. Skemaet sikrer, at ansøgningen er oplyst bedst muligt, bliver journaliseret korrekt og at sagsbehandlingen er mere smidig. Ansøgning om tilladelse til bygningsarbejder (kum.dk)

Frederiksberg Kommune skal præcisere, at vi ikke kan behandle en sag og ej heller en konvertering af " Bygn. 1 " i den form som I skitserer og som det fremgår af " Bygn. 1 " hjemmeside, idet vores sagsbehandling ikke kan påbegyndes før end nødvendig tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen er vedlagt en ansøgning.

Først når Frederiksberg Kommune har nødvendig tilladelse i forhold til anvendelsesændring og bygningsforandringer fra Slots- og Kulturstyrelsen kan vi sagsbehandle " Bygn. 1 " i forhold til bygge- og planloven.

Nødvendig dokumentation i forhold til jeres oplysninger om afholdt møde med planafdelingen og godkendelsesprocedurer med Slots- og Kulturstyrelsen bedes også fremgå af jeres ansøgningmateriale hvis dette ønskes medtaget i byggesagsbehandlingen.

Bemærkninger til jeres høringssvar

I forhold til jeres oplysning om, at I netop har indledt dialog med Slots- og Kulturstyrelsen om en handleplan for restaureringsarbejder af " Bygn. 1 " kan vi kun billige.

Vi skal ikke undlade at gøre opmærksom på de skærpede omstændigheder som fremgår af afslag og henvendelsesdialog med Slots- og Kulturstyrelsen som kort refereres i følgende:

Slots- og Kulturstyrelsen har den 19. december 2019 meddelt afslag på ansøgning om byggearbejder i forbindelse med ansøgning af 25. september 2018.

Afslaget affødte at der efter den 18. februar 2019 blev foretaget en besigtigelse af " Bygn. 1 " der resulterede i at Slots- og Kulturstyrelsen oprettede en henvendelsessag for dialog. Frederiksberg Kommune har ikke været bekendt med denne dialogsag og er blevet opmærksom på den via klagesagen.

Den 28. februar modtog Slots- og Kulturstyrelsen et skitseprojekt som Slots- og Kulturstyrelsen den 1. maj 2019 meddelte, at men ikke var positiv overfor, idet skitseprojektet var meget lig det ansøgte projekt som man havde meddelt afslag på den 18. december 2018 hvorfor afslag af 18. december 2018 fastholdtes.

Slots- og Kulturstyrelsen foreslog i deres brev af 1. maj 2019 alternative forslag til eventuelle bygningsmæssige tilpasninger som kunne indarbejdes i et nyt skitseforslag som kunne danne grundlag for videre dialog.

Slots- og Kulturstyrelsen kan efter en forespørgsel oplyse, at de ikke har modtaget et nyt skitseforslag siden deres brev af 1. maj 2019.

Sagens videre forløb

Inden kommunen beslutter, om der skal meddeles et påbud, vil vi gerne høre jeres bemærkninger.

Hvis I ønsker at afgive en udtalelse, før påbuddet udstedes, skal det ske senest den **29. oktober 2021**.

..."

Det fremgår endvidere af brev af 28. oktober 2021 fra B og A til Frederiksberg Kommune:

"...

Matr.nr. 1 af Frederiksberg, Adresse 1 - jeres sags. Nr. 02.34.00-K0S-64-21

Vi har modtaget din skrivelse af 21.10.21 med varsel om påbud, som vi hermed fremkommer med bemærkninger til, da kommunens grundlag for sagen ser ud til at være ufuldstændigt.

Der henvises i brevet til "en klagesag" og "et byggeri". Vi er lidt i vildrede omkring disse forhold, ligesom vi heller ikke forstår henvisningerne til byggeloven.

Bygningen henstår som vi overtog den fra Frederiksberg kommune = uden ombygninger. Vi må stærkt opfordre Frederiksberg kommune til at foretage en besigtigelse snarest muligt, så denne misforståelse kan udredes.

I jeres skrivelse henvises der til korrespondance med Slots og Kulturstyrelsen (SLKS). Men der mangler et vigtigt element nemlig mail af 03.10.2019 hvoraf det fremgår at ombygningsplaner skrinlægges. I mailen redegøres endvidere for de af SLKS efterspurgte lovliggørelser, hvoraf den ene var en misforståelse fra SLKS. Vi hørte aldrig mere fra SLKS omkring sagen, idet vi herefter valgte at anvende bygningen som da vi overtog den fra Frederiksberg kommune i 2017.

Vi kan til information oplyse, at køkkenfunktionen (kun anretterkøkken) udføres fra en mobil køkkenvogn, som naturligvis ikke påvirker eller er omfattet af fredningen.

En passant kan det nævnes at betegnelserne "høloft og hestestald" er navne jeg har fundet på – når man taler med D (lejerer af Bygn. 2 gennem mere end 50 år), er det jo tydeligt at Bygn. 1 igennem tiderne har været anvendt til forskellige blandede erhvervsmæssige formål i kommunens ejertid.

Vi har været af den opfattelse, at byggeloven ikke ville finde anvendelse på en eksisterende lovlig erhvervsbygning - men ikke desto mindre har vi af egen kraft forholdt os til brand og statik på følgende måde:

Fået udarbejdet brandnotat i 2018, som resulterede i at vi maksimalt tillader 50 mennesker i bygningen. (Brandnotat vedlagt som bilag)

Selv foretaget statisk beregning af bjælker og gulv i 2018 (A er ingeniør), som vi i denne forbindelse har fået gennemgået og bekræftet af certificeret statiker. (Vedlagt som bilag)

Udover dette kan det oplyses at vi har iværksat handlingsplan med henblik på at kunne foretage udskiftning af det meget nedslidte stråtag. Denne handlingsplan er netop godkendt af SKLS og er vedlagt som bilag. I forbindelse med den kommende tagrenovering genoptager vi naturligvis dialogen med SLKS omkring øvrige forhold, der måtte være i bygningen.

Såfremt det imod vores forventning er nødvendigt at ansøge om bygge- eller ibrugtagningstilladelse for anvendelse af den eksisterende bygning, så gøres det hermed på baggrund af de

vedhæftede bilag.

..."

Det fremgår endvidere af brev af 28. marts 2022 med påbud fra Frederiksberg Kommune ved byggesagsbehandler E til B og A

:

"...

PÅBUD

Matr.nr. 1 af Frederiksberg, Adresse 1 - " Bygn. 1 "

Baggrund

Frederiksberg Kommune påbyder ejerne af ovenstående ejendom, at anvendelsen af bygningens hø loft indstilles omgående.

Frederiksberg Kommune sendte jer varsel om påbud den 21. oktober 2021 med frist for jeres eventuelle udtalelse til dette med senest svarfrist den 29. oktober 2021.

Frederiksberg Kommune modtog jeres bemærkninger ved A til varsel om påbud den 28. oktober 2021 vedlagt 3 bilag: 1) Statisk dokumentation 26.10.2021, 2) Notat om brandsikring af staldbygning 7.3.2018, 3) Mail tråd med SLKS af 3.10.2019

Frederiksberg Kommune har følgende bemærkninger til fremsendte:

Frederiksberg Kommune har modtaget en borgerhenvendelse om brugen af " Bygn. 1 " med henvisning til " Bygn. 1 s " hjemmeside og den oplevede brug, hvilket har igangsat sagen. I forhold til ordvalget "et byggeri" kan dette sidestilles med, at " Bygn. 1 " / byggeriet / bygningen. Jeres anvendelse af " Bygn. 1 " er ikke en tilladt lovlig anvendelse.

I skriver, at bygningen henstår som vi overtog den fra Frederiksberg kommune = uden ombygninger. Hertil skal vi henvise til " Bygn. 1 s " hjemmeside og samtaler med SLKS hvoraf fremgår og ses, at der er foretaget bygningsmæssige ændringer. Ændringerne kan ikke ses af jeres indsatte foto i jeres bemærkninger, idet det viste fotos har lukket port og luge.

Korrekt er det, at " Bygn. 1 " med hø loftet har været anvendt på forskellig vis gennem årene, men dog i overensstemmelse den tilladte lovlige anvendelse og også i overensstemmelse med SLKS og under den tidligere Fredningsstyrelse.

" Bygn. 1 " har fungeret som vognport / garage hvilket er den lovlige anvendelse. Denne anvendelse og status har været uændret lige frem til nu. At I så har været af en anden opfattelse i forhold til byggeloven og den status ejendommen har hos SLKS betyder, at der skal ansøges om en statusændring i forhold til anvendelsen og i forhold til SLKS jf. nedenstående.

I forhold til brandnotatet kan Frederiksberg Kommune ikke godkende redegørelsen. Der skal ved en ansøgning udfærdiges en starterklæring udført af en certificeret brandrådgiver. Notatet henviser i øvrigt til "Fravigelser fra eksempelsamling for brandsikring af byggeri" Ved ansøgning skal dette være i forhold til de præaccepterede løsninger- Forsamlingslokaler, butikker mv"

I forhold til udskiftningen af stråtaget har Frederiksberg Kommune ingen bemærkninger hertil, idet vi forventer at modtage en orientering med tilladelse fra SLKS inden i går i gang med tagudskiftningen.

I forhold til jeres sidste bemærkning om, at såfremt I mod forventning ikke kan opnå ibrugtagningstilladelse for anvendelsen af " Bygn. 1 " som anden anvendelse end vognport / garage og høloft, så skal fremsendte bemærkninger med bilag opfattes som en ansøgning.

Frederiksberg Kommune kan ikke oprette en byggesag på denne måde som I ønsker, idet vi må henvise til vores brev, varsle om påbud af 21. oktober 2021, hvor I blev oplyst om, at Frederiksberg Kommune først ville kunne sagsbehandle i forhold til bygge- og planloven, når I havde indhentet nødvendig tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen i forhold til anvendelsesændring og bygningsforandringer og denne tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen skulle være vedlagt jeres ansøgning.

Frederiksberg Kommune har d.d. og efter nu 5 måneders venten, endnu ikke modtaget ansøgning bilagt nødvendig tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, hvorfor påbud nu fremsendes jf. det varslede påbud.

Jeres ansøgning skulle oplægges i Byg og Miljø og skulle bl.a. være tilknyttet nødvendig rådgiver i forhold til brand og statik. (Bygningsreglement 18, kapitel 5 vedrørende brand og kapitel 15 vedrørende konstruktioner) og nødvendig startredegørelse fra samme.

Nødvendig dokumentation i forhold til jeres oplysninger om afholdt møde med planafdelingen og godkendelsesprocedurer med Slots- og Kulturstyrelsen skal også være vedlagt ansøgningsmateriale hvis I ønskede dette medtaget i byggesagsbehandlingen.

Lovgrundlaget

Byggelov:

Byggeriet er ulovligt, da det er opført uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk.1, litra b, c og e (og taget i brug uden kommunens tilladelse jf. byggelovens § 16A).

I henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt. skal bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler.

Efter byggelovens § 16C, stk. 1 påser kommunen som bygningsmyndighed overholdelsen af bestemmelser i byggelovgivningen, og vi har, jf. stk. 3, pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

I henhold til byggelovens § 17, stk. 1, er det jer som ejer af ejendommen, der har ansvaret for at lovliggøre ulovlige forhold på ejendommen, og Frederiksberg Kommune skal derfor påbyde jer straks at stoppe den ulovlige brug af " Bygn. 1 " grundet bygnings- og brandmæssige forhold.

En lovliggørelse af " Bygn. 1 " kunne være sket ved, at I havde søgt og opnået tilladelse til at bibeholde anvendelsen af " Bygn. 1 ", hvilket kunne være sket ved at I havde fremsendt behørig ansøgning vedlagt en tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen jf. ovenstående og at Frederiksberg Kommune herefter kunne sagsbehandle ansøgningen med en eventuelt efterfølgende byggetilladelse.

Dersom I stadigvæk har et ønske om at indrette og benytte Bygn. 1 på anden måde end " Bygn. 1 " i dag er godkendt til, er dette pt. stadigvæk en mulighed under forudsætning af, at ansøgningsproceduren følges som ovenfor skitseret.

Hvis I ikke overholder dette påbud, vil kommunen uden yderligere varsel overgive sagen til politiet til strafferetlig behandling. Der kan i givet fald blive tale om idømmelse af bødestraf efter

byggelovens § 30, stk. 1, litra a og c. I kan også blive idømt tvangsbøder, indtil forholdet er bragt i orden, jf. byggelovens § 17, stk. 2.
..."

Af mailkorrespondance fra den 29. til den 31. marts 2023 mellem Frederiksberg Kommune ved byggesagsbehandler E på den ene side og B, A og advokat Mathias Steinø på den anden side, fremgår blandt andet, at Frederiksberg Kommune har fremsendt varsel om tilsyn af ejendommen, ligesom det fremgår at kommunen har gennemført tilsynet og i den forbindelse konstateret, at staldbygningens høloft fremstod som en slags lager med effekter fra julemarkedet.

Det fremgår endvidere af brev af 18. april 2022 fra advokat Mathias Steinø til Frederiksberg Kommune:

JNR 02.34.00-K0S-64-21 - MATR NR 1 AF FREDERIKSBERG

Adresse 1 - " Bygn. 1 "

Jeg repræsenterer A og B og henviser til påbud af den 28. fm. samt møde på Adresse 1 (" Ejendom 1 ") den 7. ds.

Det fremgår af Frederiksberg Kommunes påbud, at "byggeriet er ulovligt, da det er opført uden kommunens tilladelse". Det fremstår imidlertid ikke tydeligt, hvilket faktisk grundlag dette hviler på. Frederiksberg Kommune bedes identificere hvilke arbejder, der henvises til, når Frederiksberg Kommune angiver, at der er sket opførelse af byggeri uden tilladelse.

Udover at angive, at byggeriet er opført uden Frederiksberg Kommunes tilladelse, er det tillige anført i afgørelsen, at der er tale om en ulovlig brug af ejendommen. Det fremstår ikke umiddelbart tydeligt, om afgørelsen er baseret på opførelse af ulovligt byggeri og i givet fald hvilket, eller om afgørelsen hviler på ulovlig brug.

Frederiksberg Kommune opfordres til at redegøre tydeligt for det præcise faktiske grundlag for afgørelsen, således at mine klienter har mulighed for at forholde sig til en lovliggørelse om nødvendigt. Det skal dog indledningsvist bemærkes, at mine klienter bestrider, at der foreligger en ulovlig brug af " Bygn. 1 ". I det følgende fremsættes bemærkninger til først synspunkterne om "ulovlig opførelse af byggeri" og dernæst til "ulovlig brug".

Påstået ulovlig opførelse af byggeri

Der er ikke efter mine klienters opfattelse foretaget nogen bygningsmæssige ændringer af " Bygn. 1 ", som forudsætter en godkendelse af hverken Frederiksberg Kommune eller Slots- og Kulturstyrelsen.

Det er ikke præciseret i påbuddet, hvilket byggeri der angiveligt kræver tilladelse. Allerede af denne grund, er det ikke muligt for mine klienter at forholde sig til påbuddet. Mine klienter har ikke foretaget konstruktive ændringer i " Bygn. 1 ", som efter deres opfattelse kræver tilladelse.

I forbindelse med mine klienters overtagelse af Ejendom 1 blev der foretaget en række istandsættelsesarbejder, som var godkendt af både Frederiksberg Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen.

sen. Mine klienter søgte Slots- og Kulturstyrelsen om tilladelse til at bygge køkken og foretage andre ændringer i "Bygn. 1", men kravene fra Slots- og Kulturstyrelsen var af en sådan beskaffenhed, at det ikke umiddelbart var praktisk muligt for mine klienter. Projektet blev derfor skrinlagt.

"Bygn. 1" fremstår i øvrigt præcis som den var og i den stand og form, som Slots- og Kulturstyrelsen har set den på pladsen i forbindelse med det samlede byggeri. Blandt andet er der i "Bygn. 1

" et nyere og ikke historisk korrekt indvendigt loft installeret af Frederiksberg Kommune i forbindelse med en ombygning 1990'erne. Der er således ikke tale om en ejendom, som henstår nøjagtig som den blev opført i 1850'erne.

Påstået ulovligt brug

Det fremgår af påbuddet af den 29. fm, at "Bygn. 1 med høløftet har været anvendt på forskellig vis gennem årene". Det anføres imidlertid samtidigt i påbuddet, at "Bygn. 1 har fungeret som vognport / garage hvilket er den lovlige anvendelse". Det bestrides, at "Bygn. 1 s" anvendelse er begrænset til "vognport I garage". Frederiksberg Kommune opfordres til at præcisere med hvilken begrundelse kommunen anser "Bygn. 1 s" anvendelse til "vognport / garage" som eneste lovlige brug.

For det første bemærkes det, at Frederiksberg Kommune selv direkte i påbuddet anfører, at "Bygn. 1 og høløftet har været anvendt på forskellig vis gennem årene". Frederiksberg Kommune er således bekendt med, at ejendommen ikke kun har tjent som "vognport / garage". Ifølge mine klienter har Bygn. 1 historisk tjent til en række formål, herunder fx galleri, hvor der tillige var gæster i ejendommen. Hertil kommer, at ejendommen, der er af træ og med stråtag ikke er egnet og sikker til anvendelse som garage på grund af brandfaren forbundet med dette. I øvrigt forekommer det ude af trit med tiden, at Frederiksberg Kommune anser "vognport" for at være en lovlig anvendelse.

For det andet gøres det gældende, at der ikke påhviler ikke nogen forpligtelse eller indskrænkning i anvendelsen af Bygn. 1, således at den alene kan anvendes til fx høløft og garage. Dette følger blandt andet af nedenstående faktiske forløb, som Frederiksberg Kommune tilsyneladende ikke har inddraget i forbindelse med udstedelsen af påbuddet.

Mine klienter overtog hele Ejendom 1 fra Frederiksberg Kommune i forbindelse med et offentligt udbud. I den forbindelse blev der foretaget omfattende istandsættelse, som alt sammen blev foretaget med Frederiksberg Kommune og Slots- og Kulturstyrelsens vidende og godkendelse. Samtidig blev matriklen opdelt i ejerlejligheder. "Bygn. 1" udgør ejerlejlighed nr. 5.

Frederiksberg Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen har begge som myndigheder været involveret i opdelingen i ejerlejligheder, hvilket var et krav, da der er tale om en fredet ejendom. Begge myndigheder har været bekendt med og accepteret, at ejerlejlighed nr 5, "Bygn. 1", blev udlagt til erhverv, og hverken Frederiksberg Kommune eller Slots- og Kulturstyrelsen har haft indsigelser mod dette endsige tilføjet nogen form for begrænsning i den specifikke form for erhverv, der kan udøves. Opdelingen af ejerlejligheder kunne ikke finde sted, forinden vedtægterne for ejerforeningen var godkendt af både Slots- og Kulturstyrelsen og Frederiksberg Kommune.

Formålet med Frederiksberg Kommune og Slots- og Kulturstyrelsens godkendelser var selvsagt at sikre, at ejerforeningen opfyldte de krav, som myndighederne anså for relevante til at sikre ejendommens fredningsformål og brug i øvrigt. Det fremgår af vedtægterne for ejerforeningen, at Slots- og Kulturstyrelsen er påtaleberettiget. Der henvises til § 10 og § 12. Det fremgår ligeledes

udtrykkeligt af vedtægterne, at ejerlejlighed nr 5, "Bygn. 1" er udlagt til "erhverv" ligesom det fremgår af vedtægterne, at ejerlejlighed nr 5 kan afholde markeder, juletræssalg, sommercafe og andre events. Der henvises til vedtægternes § 13.

Ejendommen har siden udstykningen været anvendt i overensstemmelse med det erklærede og godkendte formål. Blandt andet har kommunalbestyrelsen været på besøg på ejendommen, ligesom kommunen har erklæret sig meget positiv overfor, at ejendommen blev anvendt til at skabe et bymiljø. Der har således været et match mellem ejendommens forudsatte og godkendte brug og den faktiske brug. Frederiksberg Kommune har været fuldt vidende herom i hele forløbet.

På denne baggrund gøres det gældende, at der ikke foreligger ændret brug af ejendommen i forhold til den godkendte og forudsatte brug og allerede af denne grund, er det efter mine klienters opfattelse, ikke korrekt, at fortsat brug af ejendommen forudsætter yderligere tilladelse.

For det tredje bemærkes det, at der ligeledes er givet alkoholbevilling til stedet, hvilket selvsagt også har givet mine klienter anledning til at antage, at Frederiksberg Kommune var både bekendt og indforstået med den brug af ejendommen, som finder sted.

Mine klienter har indhentet et brandnotat for ejendommen og har fra starten af brugen af "Bygn. 1" sikret sig, at brugen er brandsikkerhedsmæssigt forsvarlig. Det fremgår af Frederiksberg Kommunes påbud, at den foreliggende dokumentation angiveligt er utilstrækkelig. Mine klienter kan uden videre indhente en starterklæring, men såfremt Frederiksberg Kommune på andet grundlag måtte fastholde, at ejendommen ikke kan anvendes til det formål, som en starterklæring i øvrigt ville understøtte, vil det være formålsløst at indhente en starterklæring, som er forbundet med omkostninger. Forarbejdet til en starterklæring er imidlertid foretaget, og en starterklæring kan fremskaffes på meget kort varsel, forudsat Frederiksberg Kommune frafalder det udstedte påbud om ulovlig anvendelse.

Klage over afgørelsen

Det er anført i Frederiksberg Kommunes afgørelse, afgørelsen kan påklages til Nævnenes Hus indenfor 4 uger. Mine klienter agter at klage over afgørelsen enten via Nævnenes Hus eller ved anlæggelse af civil sag.

Afgørelsen lider efter mine klienters opfattelse af faktuelle mangler, derved at det ikke er påpeget, hvilket faktum der ligger til grund for afgørelsen (præcist hvilken del af byggeriet er "ulovligt opført").

Afgørelsen lider også af den både faktuelle og faktiske mangel, at det ikke er inddraget, at ejendommen er godkendt til "erhverv" uden nærmere begrænsning, ligesom både Frederiksberg Kommune og Slots- og Ejendomsstyrelsen har godkendt vedtægterne, hvoraf ejendommens anvendelse fremgår. Endelig har Frederiksberg Kommune åbenlyst været bekendt med og indforstået med brugen af ejendommen, både ved forvaltningens kendskab til brugen samt kommunalbestyrelsens besøg m.v.

En håndhævelse af påbuddet vil have betydelige økonomiske konsekvenser. Mine klienter har indrettet sig i tillid til, at Frederiksberg Kommune tilsyneladende accepterede deres indsigelser. Der henvises i den forbindelse til Frederiksberg Kommunes agterskrivelse af den 21. oktober 2021 og mine klienters svar indenfor en uge derefter. Der er nu hengået næsten et halvt år, hvor mine klienter intet har hørt fra Frederiksberg Kommune, førend kommunen pludseligt har udstedt et strakspåbud.

Som følge af Frederiksberg Kommunes manglende opfølgning i efteråret 2021 har mine klienter med føje antaget, at Frederiksberg Kommune ikke agtede at foretage sig yderligere i anledning af sagen. Mine klienter har derfor påtaget sig forpligtelser overfor kunder. Såfremt kommunens påbud står ved magt, kan det føre til erstatningskrav og deraf følgende tab. Da påbuddet næppe er hjemlet, varsles for god ordens skyld, at de tab, som måtte blive lidt som følge af dette, vil blive gjort søgt erstattet af Frederiksberg Kommune.

I samme anledning bemærkes det, at et strakspåbud efter omstændighederne er uproportionalt indgribende i lyset af den medgåede tid og omstændighederne. Bygn. 1 har været anvendt til arrangementer gennem flere år og Frederiksberg Kommune har været opmærksom på dette i lang tid uden at foretage sig noget. Sagens omstændigheder rummer ikke noget, der er uopsætteligt, og det er ikke behørigt hensyntagende til mine klienters situation og risikoen for tab, at Frederiksberg Kommune fremkommer med et strakspåbud. Frederiksberg Kommune anmodes som minimum om at genoverveje dette.

Fremfor at iværksætte en klage af det fremsatte påbud, anmodes Frederiksberg Kommune om foreløbigt at tilbagekalde det udstedte påbud, mens der indledes en mere konkretiseret dialog om, hvorledes situationen kan løses ved et samarbejde mellem Frederiksberg Kommune og mine klienter. Mine klienter er indforståede med at foretage de skridt, som måtte være hjemlede og understøttede af sagens omstændigheder, men som ovenfor anført bedes Frederiksberg Kommune i første række inddrage de forhold, der er påpeget i dette brev, hvorefter der kan indledes en dialog. Da klagefristen for klage til Nævnedes Hus er allerede den 25. april 2021, anmoder jeg Frederiksberg Kommune om et hurtigt svar på dette brev.

..."

Det fremgår endvidere af brev af 8. december 2022 fra Frederiksberg Kommune ved byggesagsbehandler E til advokat Mathias Steinø, at kommunen har besluttet at genoptage sagen om anvendelsen af " Bygn. 1 " til fornyet sagsbehandling og evt. nyt lovliggørelsespåbud.

Det fremgår endvidere af brev af 15. december 2023 fra Frederiksberg Kommune ved byggesagsbehandler E til A og B :

" ...

Matr.nr. 1 af Frederiksberg, Adresse 1 - " Bygn. 1 "

Frederiksberg Kommune udstedte den 28. marts 2022 et påbud vedrørende ulovlig anvendelse af " Bygn. 1 " som festlokale, da kommunen blev bekendt med, at " Bygn. 1 " blev udlejet som festlokale. Efter Frederiksberg Kommunes påbud af 28. marts 2022 om den ulovlige anvendelse af " Bygn. 1 " som festlokale afholdt vi med kort varsel (mail af 30.3.2023) tilsyn på stedet fredag den 31. marts 2023, da vi var blevet opmærksomme på, at der muligvis var booket et arrangement i " Bygn. 1 " den 1. april 2023.

Ved besigtigelsen var ejer repræsenteret af Mathias Steinø og fra Frederiksberg Kommune deltog chef for Selskab 2 F og byggesagsbehandler E .

Ved tilsynet kunne det konstateres, at staldbygningens høløft fremstod som en slags lager med effekter fra julemarked, og Frederiksberg Kommune blev derfor betrygget i, at der ikke længere sker udlejning til festlokale i " Bygn. 1 " .

Ved brev af 8. december 2022 meddelte kommunen, at man besluttede at genoptage sagen til fornyet behandling og eventuelt nyt lovliggørelsespåbud.

Kommunens vurdering efter genoptagelse af sagen

Det er fortsat Frederiksberg Kommunes vurdering, at anvendelse af " Bygn. 1 " til selskabslokaler er mulig i henhold til planloven, men at der skal søges om byggetilladelse til den ønskede anvendelsesændring. Kommunen vurderer, at den ønskede anvendelsesændring til selskabslokaler er en byggesag, der skal indplaceres i brandklasse 3 og behandles af en brandklasse 3 certificeret brandrådgiver. Det bemærkes, at der bl.a. ikke er 2 flugtveje fra høløft.

Da ejendommen er omfattet af bygningsfredningsloven skal alle bygningsændringer godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Frederiksberg Kommune har derfor oplyst, at der skal foreligge en tilladelse fra styrelsen til eventuelle bygningsændringer, førend kommunen kan byggesagsbehandle en ansøgning om en anvendelsesændring.

Vi kan konstatere at Slots- og Kulturstyrelsen den 2. juni 2023 har udstedt et påbud om fysisk lovliggørelse af uansøgte bygningsændringer, og at denne sag fortsat ikke er afsluttet.

Frederiksberg Kommune kan derfor ikke byggesagsbehandle en ansøgning om anvendelsesændring, da det ikke er afklaret, hvilke fysiske ændringer styrelsen kan tillade.

Kommunen kan oplyse, at påbuddet af 28. marts 2022 blev meddelt, idet der på det pågældende tidspunkt var en konkret mistanke om ulovlig anvendelse af " Bygn. 1 " som festlokale. Da en sådan anvendelse hverken er sikkerheds- eller brandfaremæssig forsvarlig, jf. byggelovgivningens bestemmelser herom, pga. " Bygn. 1 s " nuværende indretning, konstruktion og flugtveje, må kommunen konstatere, at påbuddet blev meddelt på et retligt grundlag og derfor må opretholdes som gyldigt. Påbuddet af 28. marts 2022 blev meddelt med hjemmel i byggelovens § 16, stk. 1, 1 pkt., jf. § 2, stk. 1, litra c.

Ved efterfølgende tilsyn af " Bygn. 1 " har der dog ikke været tegn på nye udlejningsaktiviteter til festlokale. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke er grundlag for at meddele endnu et lovliggørelsespåbud, idet påbuddet af 28. marts 2022 må anses for efterkommet.

Frederiksberg Kommune vurderer fortsat, at det er relevant at føre tilsyn med " Bygn. 1 " i forbindelse med erhvervsaktiviteter ved ejendommen.

Lovgrundlag

Efter byggelovens § 16C, stk. 1, påser kommune som bygningsmyndighed overholdelsen af bestemmelser i byggelovgivningen, og vi har, jf. stk. 3, pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning. Af lovens § 2, stk. 1, litra c, fremgår det, at loven finder anvendelse ved ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Det følger af lovens § 16, stk. 1, at arbejder omfattet af § 2 ikke må påbegyndes uden byggetilladelse. Efter lovens § 17, stk. 1, påhviler det den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugere
..."

Forklaringer

A og vidnet E har afgivet forklaringer.

A har til retsbogen afgivet følgende forklaring:

"...

A forklarede, at han for mange år tilbage blev uddannet som bygningsingeniør. Han har desuden taget en økonomisk uddannelse. Han har været i byggebranchen i 37 år og har de seneste mange år været selvstændig. I 2016 flyttede han ind i bygningen overfor Adresse 1. Han købte ejendommen gennem et selskab i 2017, efter Frederiksberg Kommune havde udbudt ejendommen til salg. Han fungerede som bygherre på renoveringen. Først renoverede de hovedbygningen. I forbindelse med renoveringen havde han mange samtaler og korrespondancer med de relevante myndigheder, herunder både Frederiksberg Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen. Efter renoveringen af hovedhuset, afgav han ejerlejlighederne. Derefter påbegyndte han renoveringen af Bygn. 2, og efterfølgende renoveringen af Bygn. 1. Han og hans ægtefælle beholdt "Bygn. 1". De havde søgt om en række konstruktive ændringer, som de fik afslag på. Herefter blev de enige om blot at benytte "Bygn. 1", som den var. Efter hans opfattelse var Slots- og Kulturstyrelsen alene inde over de bygningsmæssige ændringer. Derudover har Slots- og Kulturstyrelsen tiltådt vedtægterne. Det har Frederiksberg Kommune i øvrigt også.

Foreholdt side 79 i ekstrakten, Vedtægter, forklarede han, at anvendelsen, der fremgår af Bygnings- og Boligregistret ikke har relevans i forhold til kommunens påbud. Det er ofte, at der fremgår noget andet i Bygnings- og Boligregistret end det, der fremgår i vedtægterne. Han valgte at gøre anvendelsen for "Bygn. 1" så bred som mulig i vedtægterne. Ud fra vedtægterne kan "Bygn. 1" ikke anvendes til bolig, men efter vedtægterne kan han anvende "Bygn. 1" til det han ønsker, under forudsætning af, at der er tale om erhverv. Under renoveringsforløbet havde han ikke på noget tidspunkt forstået, at han ikke måtte bruge "Bygn. 1" til andet end garage. Vedtægterne gav ham et stort råderum i forhold til anvendelsen af bygningen, men han ville gerne have haft noget tydeligere på papir omkring anvendelsen. Han spurgte Frederiksberg Kommune, om der var noget til hinder for at afholde fester på høløftet. Kommunen oplyste, at der ikke var noget til hinder for dette, udover at han skulle sikre sig, at brandforholdene var i orden. Derfor fik han udarbejdet et brandnotat.

Foreholdt ekstraktens side 135, 5. afsnit og frem, Brev af 6. oktober 2021 til C, forklarede han, at indholdet var nyt for ham. Han vidste ikke, at de skulle søge om ændret anvendelse. De startede med at afholde julemarked i 2017. Det var meget populært. Folk ville gerne ind i Bygn. 1 og sidde i ly fra vejret. Folk satte sig op på høløftet og spiste æbleskiver. I løbet af sommerhalvåret blev der afholdt bryllupper og konfirmationer i Bygn. 1. Gæsterne sad på høløftet og brugte gårdhaven. Han er bekendt med, at den tidligere lejer af "Bygn. 1" parkerede sin bil garagen, som er den ene del af bygningen "Bygn. 1". Den gamle stald, som er en anden del af bygningen "Bygn. 1", har ikke været anvendt som stald i mange år. Der var ikke hø i Bygn. 1. Det der står anført om brugen af ejendommen "Bygn. 1" i Bygnings- og Boligregistret, hvor det fremgår at ejendommen bruges til "vognport/ga-

rage", gælder ikke for størstedelen af underetagen og slet ikke for høløftet. Det gav ikke mening.

Slots- og Kulturstyrelsen har oplyst, at de ikke kan godkende anvendelsen af byggerier. Deres rolle er at medvirke til, at bygningsarven ikke forsvinder.

Adspurgte af sagsøgt advokat, advokat Daniella Gabris, forklarede A, at han ikke kender navnet på den medarbejder, han talte med i Frederiksberg Kommune. Det var en kvinde i 40'erne, og hun arbejdede i planafdelingen. Det var almindeligt, at man kunne tale med planafdelingen uden forinden at have aftalt et møde. Det har han også gjort i forbindelse med en anden byggesag. Han har ikke prøvet at finde medarbejderen. Der blev ikke taget referat fra mødet. Han spurgte medarbejderen, om det var muligt at holde fester i "Bygn. 1", og hun svarede meget tydeligt, at der ikke var udfordringer i forhold til lokalplanen, men han skulle være opmærksom på, at han også skulle overholde brandlovgivningen.

I 2017 sad gæsterne på julemarkedet i "Bygn. 1" og spiste æbleskiver. Der blev ikke afholdt fester det første år, da fester først blev relevant, da ombygningen var færdig.

I underetagen var "Bygn. 1" i den ene ende indrettet, som en gammel stald. I den anden ende en garage. På førstesalen var der et høløft. På høløftet var der gulvbeklægning. Derudover havde kommunen for år tilbage monteret plader på de skrå vægge. Der var en trappe op til høløftet. Han fandt ud af, at trappen var stjålet fra Bygn. 2. Han flyttede trappen tilbage til Bygn. 2 og lavede en ny trappe op til høløftet. Han ved ikke, hvad høløftet har været anvendt til gennem tiden. Den tidligere lejer brugte "Bygn. 1" til flere forskellige ting. Han brugte den til opbevaring, men der havde også været galleri.
..."

E har til retsbogen afgivet følgende forklaring:
"..."

Vidnet E forklarede, at han er ansat i Frederiksberg Kommune og uddannet som arkitekt. Han arbejder som byggesagsbehandler. Han har beskæftiget sig med "Bygn. 1" siden kort tid inden kommunen sendte varsel om påbud. Det var på et tidspunkt i 2021. Han lagde i kommunens afgørelse om varsel om påbud og påbud til grund, at den lovlige anvendelse af "Bygn. 1" er vognport og høløft. Det var også det den tidligere lejer brugte "Bygn. 1" til. Det var bygningens funktion.

Foreholdt side 145 i ekstrakten, Påbud, forklarede vidnet, at påbuddet helt konkret handlede om, at ejerne af bygningen skulle indstille anvendelsen af høløftet. Påbuddets hensigt var, at der ikke blev afholdt fester og lignende på høløftet. Høløftet blev efter hans opfattelse brugt som forsamlingshus, og det skulle stoppe. Påbuddet omhandlede alene anvendelsen som forsamlingshus. Et høløft er ikke et forsamlingshus. Ejerne måtte gerne anvende høløftet, garagen og hestestalden til de oprindelige funktioner. Hvis ejerne ikke længere ville anvende bygningerne til deres oprindelige funktioner, måtte de gerne anvende bygningerne til f.eks. opmagasinering. Ejerne

måtte efter hans umiddelbare opfattelse gerne anvende garagebygningen til aktiviteter, der var i naturlig tilknytning til det, der foregik på gårdspladsen. Det kunne f.eks. være stalddørssalg. Der var ikke problemer med anvendelsen af gårdspladsen i forhold til byggelovens bestemmelser. " Bygn. 1 " kan dog ikke uden forudgående tilladelse anvendes som forsamlingshus. Det var derfor anvendelsen af høloftet skulle indstilles omgående.

Foreholdt ekstraktens side 135, 4. sidste afsnit, hvoraf følgende fremgår:

"På ovenstående baggrund vurderes det, at der ikke planmæssigt vil være noget til hinder for, at kunne anvende " Bygn. 1 " i forbindelse med publikumsrelaterede forhold og som festlokale, men samtidig vurderes det, at et omfang og brug af " Bygn. 1

", som du skitserer i dit brev, vil kræve en ansøgning om ændret anvendelse af " Bygn. 1 ", forklarede vidnet, at det er ham, der har skrevet brevet og at indholdet efter hans opfattelse er korrekt. Det forhold, at der tidligere har været solgt juletræer på gårdspladsen og " Bygn. 1 " måske har været anvendt til at modtage betaling mener vidnet ikke umiddelbart ville kræve en ansøgning om ændret anvendelse. Vidnet kan ikke afgøre, om det ville kræve en ansøgning om ændret anvendelse af " Bygn. 1

", hvis gæsterne på julemarkedet skal kunne sidde inde i " Bygn. 1 " og spise æbleskiver og drikke gløgg. Det er i hvert fald ikke " Bygn. 1 " oprindelige anvendelse. Vidnet er ikke bekendt med, at der var blevet spist æbleskiver på høloftet. Han var bekendt med, at der havde været fester og larm.

Forholdt ekstraktens side 135, 5. afsnit, forklarede vidnet, at det er korrekt, at Frederiksberg Kommune ikke har modtaget en ansøgning om ændret anvendelse af " Bygn. 1

", ligesom det er korrekt, at kommunen på det tidspunkt påbegyndte sagen om lovliggørelse.

Adspurgt af sagsøgernes advokat, advokat Mathias Steinø, forklarede vidnet, at han ikke er bekendt med, hvad Bygn. 1 præcist har været anvendt til gennem årene. Foreholdt ekstraktens side 116, foto af " Bygn. 1 ", forklarede vidnet, at den højre side af bygningen er indrettet som staldbygning. Den lovlige anvendelse er stald. Den venstre side af bygningen med dobbeltdøren er en garage. Udover stald, kan Bygn. 1 anvendes som depot. Gartneren, der tidligere lejede bygningen, brugte ham bekendt bygningen til depot. Han er ikke bekendt med, at den tidligere lejer brugte bygningen som galleri.

Foreholdt ekstraktens side 80, Vedtægter, hvoraf fremgår:

"Stk. 7. Ejeren af ejerlejlighed 5 har på den del af fællesarealer, hvortil man har eksklusiv brugsret, for egen regning og risiko, ret til udlejning af maksimalt 6 p-pladser samt ret til at afholde markeder, juletræssalg, sommercafé og andre events, under forudsætning af, at anvendelsen ikke strider mod anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 35." forklarede vidnet, at kommunen har accepteret juletræssalg fra gårdspladsen.

Foreholdt ekstraktens side 79, Vedtægter, hvoraf fremgår:

"Brug af lejligheder eller fællesarealer § 13

Stk. 1. Ejerlejlighederne 1-4 må alene anvendes til beboelse, ejerlejlighed 5 til erhverv, og må ikke uden skriftlig accept fra samtlige ejere søges omdannet til andet formål.", forklarede vidnet, at han ikke i hverken varsel om påbud eller påbud har inddraget det forhold, at " Bygn. 1 " ifølge vedtægterne må anvendes til erhverv. Han er bekendt med, at der har været en ordveksling omkring brugen af udearealerne. Han har ikke selv haft noget med dette at gøre, men han ved, at kommunens jurist har været inde over og definere brugen af udearealerne.

Man må ikke bruge " Bygn. 1 " til bolig. I forhold til den erhvervsmæssige brug, vil det være tilladt at bruge " Bygn. 1 " til at sælge ud ad porten og døren.

Foreholdt ekstraktens side 146, midt for, Påbud, hvor følgende blandt andet fremgår: "Byggeriet er ulovligt, da det er opført uden kommunens tilladelse" forklarede vidnet, at der i afgørelsen er anvendt et overordnet begreb. Begrebet dækker over, at anvendelsen er ulovligt. Afgørelsen skal forstås som om, at det er anvendelsen af " Bygn. 1 ", der er ulovlig. Det kunne godt være formuleret mere præcist. Ejerne har ikke opført et ulovligt byggeri, men anvendelsen af byggeriet var ulovlig. Vidnet mener dog ikke, at sagen kan misforstås. Dette skal ses i lyset af, hvad der i øvrigt står i påbuddet.

Foreholdt ekstraktens side 138, 2. sidste afsnit, Varsel om påbud, forklarede vidnet, at varslet handler om, at anvendelsen af høloftet skulle indstilles omgående. Ejerne skulle søge om tilladelse til ændret anvendelse. Det er alene kommunen, der godkender en ændring i anvendelsen. Dog var det vidnets opfattelse, at en ændret anvendelse af " Bygn. 1 " desuden ville kræve en ombygning af " Bygn. 1 ", som derudover ville kræve en tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Helt konkret var vidnet af den umiddelbare opfattelse, at en ændret anvendelse ville kræve en ændring af etagedækket, som kræver godkendelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

En ændret anvendelse af en bygning uden konstruktive ændringer skal ikke godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Slots- og Kulturstyrelsen skal imidlertid godkende forskellige aspekter omkring sikkerhed og brand, hvorefter kommunen evt. kan godkende en ændret anvendelse.

Det er vidnets opfattelse, at ejerne mener, at de må bruge " Bygn. 1 " til alt, så længe det er erhverv, idet det fremgår af vedtægterne. Forud for påbuddet er det hans opfattelse, at ejerne troede de måtte bruge " Bygn. 1 " til det de ville. Da ejerne fik påbuddet, var de udmærket klar over, at det handlede om, at de ikke måtte bruge " Bygn. 1 " til festlokaler.

Foreholdt ekstraktens side 149, Mailkorrespondance mellem ejerne og Frederiksberg Kommune, forklarede vidnet, at kommunen havde holdt et møde med ejerne. Mailen opsummerede, at de havde drøftet sagen og afklaret de sproglige misforståelser. Han har talt med ejerne om påbuddet mange gange. Han har også talt med dem om, at uanset, hvad der står i lokalplanen, så skal man altid søge om ændret anvendelse

hos kommunen, hvis anvendelsen ændrer sig fra den tilladte anvendelse. Vidnet vil ikke afvise, at " Bygn. 1 " kan anvendes til festlokaler.

Foreholdt ekstraktens side 145, 2. afsnit, Brandnotat, forklarede vidnet, at kommunen ikke kunne godkende brandnotatet, idet det ikke er underskrevet af certificeret brandrådgiver. Brandnotatet er en undersøgelse, som ejerne havde lavet forud for opstarten af denne sag. Der var ikke kun indholdsmæssige mangler i notatet, men der manglede også et certificeringsbevis. Kommunen sendte i december 2023 en skrivelse til ejerne om, at kommunen anser påbuddet som efterkommet. Kommunen vil dog fortsat føre tilsyn med ejendommen for at sikre sig, at " Bygn. 1 " ikke anvendes til fester. " Bygn. 1 " har fortsat en hjemmeside, hvor det fremgår, at " Bygn. 1 " kan lejes. Han var inde på hjemmesiden for et par uger siden. Her kunne han se, at der har været afholdt en vinsmagning på Høloftet. Det er derfor vidnets opfattelse at " Bygn. 1 " fortsat bruges til personophold.
..."

Parternes synspunkter

A og B har i sit påstandsdokument anført:

" ...

14. Det gøres gældende, at Frederiksberg Kommunens påbud er ugyldigt.

15. Påbuddet hviler i første række på, at *"byggeriet er ulovligt, da det er opført uden kommunens tilladelse"*. Det er ikke anført, hvilket byggeri der er ulovligt, og at afgørelsen fremstår i så henseende uforståelig. Allerede på dette grundlag savner afgørelsen fornøden klarhed og må derfor tilsidesættes.

16. Udover at angive, at der foreligger *"ulovligt byggeri"*, anføres det i påbuddet, at Bygn. 1 s eneste lovlige brug er som *"vognport og garage"*. Kommunen har været opfordret til at præcisere grundlaget for, at kommunen anser *"vognport og garage"* som eneste lovlige anvendelse. Kommunen har imidlertid ikke redegjort for dette. Den nævnte anvendelse til *"vognport og garage"* forekommer i øvrig at være ude at trit med tiden, da en vognport ifølge Den Danske Ordbog er et *"port (rum) med plads til en ejendoms hestevogne"*. Denne anvendelse har ejendommen under alle omstændigheder ikke haft på noget tidspunkt, i hvert fald ikke siden anden verdenskrig og givetvis også lang tid før.

17. Anvendelse til portrum og høloft er i øvrigt frigjort fra lokalplan 35 for området (bilag U), der forudsætter, at ejendommen (hele Ejendom 1) er udlagt til *"boligformål eller anden benyttelse, der tjener til opretholdelse af de fredede bygninger og gårdspladsen på længere sigt"*. Lokalplanens bestemmelse om at benytte ejendommen til et formål, der tjener til opretholdelse af ejendommen på længere sigt, er et lovligt formål, der er understøttet af bygningsfredningslovens § 1, stk. 2, som angiver, at man ved administrationen af loven skal lægge vægt på, at bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter

tjener til deres *"opretholdelse på længere sigt"*. Ordlyden i lokalplanen afspejler således lovens ordlyd.

18. Det er åbenbart, at benyttelse til vognport og høløft ikke er en anvendelse, der tjener til opretholdelse af ejendommen på længere sigt. Der er ikke behov for høløft på Frederiksberg, og der er ikke behov for parkering af hestevogne.

19. Det gøres under denne sag gældende, at der ikke påhviler nogen forpligtelse eller indskrænkning i anvendelsen af Bygn. 1, således at den alene kan anvendes til fx høløft og garage.

20. Bygn. 1 er udlagt til erhverv i henhold til de vedtægter, som kommunen godkendte i forbindelse med udstykningen af Ejendom 1 i ejerlejligheder. Der foreligger ingen dokumentation for, at der var indskrænkninger i dette, herunder at *"erhverv"* måtte forstås alene som *"vognport og garage"*.

21. Det fremgår desuden af de af kommunen godkendte vedtægter, at ejerlejlighed 5, Bygn. 1, ville blive anvendt til afholdelse af forskellige arrangementer, og at det var således tydeligt, at Bygn. 1 ikke alene ville tjene som *"garage og vognport"*. Bygn. 1 er udlagt til erhverv og har siden udstykningen været anvendt til sit erklærede og godkendte formål og i henhold til de angivelser, der fremgår af vedtægterne. På denne baggrund gøres det gældende, at der ikke foreligger nogen ændret brug af ejendommen i forhold til, hvad Frederiksberg Kommune allerede har godkendt.

22. Det bemærkes i øvrigt, at Frederiksberg Kommune har givet alkoholbevilling til Bygn. 1, hvilket ligeledes er vanskeligt foreneligt med, at Bygn. 1 alene skulle tjene som *"vognport og garage"*.

23. Sammenfattende lider afgørelsen af faktuelle mangler, derved at det ikke er påpeget, hvilket faktum der ligger til grund for afgørelsen (præcist hvilken del af byggeriet er *"ulovligt opført"*). Afgørelsen lider også af den mangel, at det ikke er inddraget, at Bygn. 1 er godkendt til erhverv uden nærmere begrænsning, ligesom både Frederiksberg Kommune og Slots- og Ejendomsstyrelsen har godkendt vedtægterne, hvoraf Bygn. 1's anvendelse fremgår. Endelig har Frederiksberg Kommune åbenlyst været bekendt med og indforstået med brugen af ejendommen, både ved forvaltningens kendskab til brugen og udstedelsen af alkoholbevilling mv. På dette grundlag har sagsøgerne samlet set haft føje til at anvende Bygn. 1 som sket, og det gøres derfor gældende, at det fremsatte påbud er uhjemlet.

..."

Frederiksberg Kommune har i sit påstandsdokument anført:

"...

Til støtte for påstanden om frifindelse gøres det overordnet gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Frederiksberg Kommunes påbud af 28. marts 2022 (bilag 2) som ugyldigt.

Det er ubestridt, at " Bygn. 1 " på tidspunktet for kommunens påbud af 28. marts 2022 blev anvendt til festlokale, jf. bl.a. bilag H og bilag J.

Det gøres gældende, at kommunen med rette har vurderet, at sagsøgernes ændrede benyttelse af " Bygn. 1 " til festlokaler forudsætter en forudgående byggetilladelse, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra c, jf. § 16, samt at ejendommens bebyggelse efter benyttelsesændringen ikke længere er i forsvarlig stand, jf. byggelovens § 14. Kommunen har derfor med rette udstedt påbud med henblik på at lovliggøre forholdet, jf. byggelovens § 16 c, stk. 3.

Arbejder, der er omfattet af byggelovens § 21, må ikke påbegyndes uden byggetilladelse, jf. lovens § 16, stk. 1. Ifølge byggelovens § 2, stk. 1, litra c, skal der bl.a. indhentes en forudgående byggetilladelse, hvis der sker ændringer i benyttelsen af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til loven eller regler udstedt i medfør af loven. Ifølge byggeloven § 16 a må der ikke ske ibrugtagning af arbejder omfattet af § 2, uden kommunens tilladelse.

Derudover indeholder byggeloven i § 14 en bestemmelse om, at bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, så de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre, eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Bestemmelsen i § 14 gælder også for bestående bebyggelse, der er opført forud for byggeloven.

" Bygn. 1 " er en fredet bygning fra 1850, der er opført som stald og vognport med stråtag og i traditionelt bindingsværk. Anvendelse af bygningen som selskabs- og festlokaler udgør derfor i sig selv en anvendelsesændring, som har væsentligt betydning for bygningens brand- og sikkerhedsforhold.

" Bygn. 1 " opfylder ikke kravene i Bygningsreglement 18 (BR18), kapitel 5, som omhandler sikkerhed ved brand. Det følger af BR18 § 82, at byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand, og brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden. Derudover indeholder kapitlet en række bestemmelser om, hvordan det kan dokumenteres, at kravene er opfyldt.

Sagsøgerne har i forbindelse med partshøringen fremsendt et notat om brandforhold for " Bygn. 1 " (bilag P). Frederiksberg Kommune kunne imidlertid ikke godkende notatet som dokumentation for brandsikkerheden, da notatet ikke udgør en starterklæring udarbejdet af en certificeret brandrådgiver, som er påkrævet efter BR 18 § 507, stk. 1, nr. 1, jf. § 508, jf. § 23, da " Bygn. 1 " ikke er i brandklasse 1.

Kommunen har derfor med rette vurderet, at anvendelsen af " Bygn. 1 " til festlokale er ulovlig efter byggeloven og derfor skal lovliggøres, jf. byggelovens § 16 c, stk. 3.

Det bestrides, at Frederiksberg Kommune skulle have godkendt ændret anvendelse af " Bygn. 1 " til festlokaler. Kommunen har ved påtegning på ejerforeningens

vedtægter (bilag 1), jf. planlovens § 42, alene accepteret, at " Bygn. 1 " anvendes i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan nr. 35 (bilag U)

Kommunen har ikke ved sin påtegning taget stilling til, hvordan " Bygn. 1 " kan anvendes efter byggelovens bestemmelser. Det forhold, at " Bygn. 1 " ifølge vedtægterne kan anvendes til erhverv, jf. vedtægternes § 13, stk. 1, ændrer ikke herved, da sagsøgerne skal overholde byggelovgivningen (og bygningsfredningsloven), uanset hvilken type erhverv, der udøves fra ejendommen. Vedtægternes § 13, stk. 7, angår herudover ikke selve bygningen " Bygn. 1 ", men alene det fællesareal uden for " Bygn. 1 ", hvortil ejeren af " Bygn. 1 " har eksklusiv brugsret (bilag T).

Det bestrides desuden, at Frederiksberg Kommune skulle have godkendt anvendelse til festlokaler i forbindelse med sagsøgernes ansøgning om alkoholbevilling. Det bemærkes hertil, at sagsøgerne den 29. november 2021 har fået en midlertidig alkoholbevilling i 2 år i henhold til restaurationsloven. Kommunen har ikke herved taget stilling til, om anvendelsen af " Bygn. 1 " var lovlig efter byggelovgivningen. ..."

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

A og B har under hovedforhandlingen tillige anført, at afgørelsens begrundelse ikke lever op til kravene i forvaltningslovens §§ 22-24, hvorfor afgørelsen er ugyldig.

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af Bolig- og Bygningsregistret, at anvendelsen af ejendommen beliggende Adresse 1 , matr.nr. 1 , Frederiksberg, ejerlejlighed nr. 5 (i det efterfølgende " Bygn. 1 ") er registreret som garage (med plads til et eller to køretøjer).

Det fremgår endvidere af vedtægterne for ejendommen, at " Bygn. 1 " må anvendes til erhverv. Det fremgår i den forbindelse af vedtægterne, at " Bygn. 1 " har eksklusiv brugsret til gårdspladsen, herunder til udlejning af maksimalt 6 p-pladser samt til at afholde markeder, juletræssalg, sommercafé og andre events, under forudsætning af, at dette ikke strider mod anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 35.

Endelig fremgår det af lokalplan nr. 35, at Ejendommen matr.nr. 1 (Ejendom 1) kun må benyttes som hidtil (boligformål) samt til formål, der under hensyntagen til bygningernes og gårdspladsens særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt.

Retten lægger som ubestridt til grund, at B og A har anvendt høloftet i " Bygn. 1 " til forskellige events, herunder som festlokale, lige-

som retten lægger til grund, at B og A ikke har ansøgt Frederiksberg Kommune om tilladelse til ændret anvendelse.

Det følger af byggelovens § 2, stk. 1, litra c, at loven finder anvendelse ved ændringer af benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Væsentlighedsvurderingen skal foretages ud fra byggelovens formål, jf. byggelovens § 1, som er at sikre, at bebyggelser udføres og indrettes således, at de frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

Det følger endvidere af byggelovens § 14, stk. 1, at bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på andet måde er behæftet med væsentlige mangler. Det følger i den forbindelse af stk. 2, at bestemmelsen i stk. 1 gælder uanset, hvornår bebyggelsen er opført.

Retten finder, at en ændring i anvendelsen af " Bygn. 1 " høløft som egentligt høløft eller depot til en anvendelse til forskellige events med personophold, herunder som festlokale, er en væsentlig ændring af anvendelsen, der kræver forudgående byggetilladelse efter byggelovens § 2, stk. 1, litra c, jf. § 16.

Retten finder endvidere, at " Bygn. 1 ", som følge af den ændrede anvendelse af høløftet, ikke lever op til reglerne om brandsikkerhed i medfør af Bygningsreglement 2018, kapitel 5. Retten har herved lagt vægt på, at B og A ikke har fremsendt en startererklæring udarbejdet af en certificeret brandrådgiver. Herefter er ejendommens bebyggelse efter benyttelsesændringen ikke længere i forsvarlig stand i medfør af byggelovens § 14, stk. 1.

Det har derfor været berettiget, at Frederiksberg Kommune har vurderet, at anvendelse af " Bygn. 1 " som festlokale var ulovlig efter byggeloven og skulle lovliggøres.

Herefter og da der i øvrigt ikke er grundlag for at tilsidesætte Frederiksberg Kommunes påbud af 28. marts 2022 som ugyldigt, frifindes Frederiksberg Kommune. Det af A og B anførte om manglende begrundelse, kan ikke føre til andet resultat.

Sagsomkostningerne er efter den af sagsøgerne oplyste værdi, sagens forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. Frederiksberg Kommune er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Frederiksberg Kommune frifindes.

A og B skal til Frederiksberg Kommune betale sagsomkostninger med 30.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.