

MRF 2024.92/3

Retten i Næstveds dom af 23. januar 2024, sag BS-41512/2022-NAE

A (adv. Dan Stampe-Terkildsen) mod Byggeklageenheden (adv. Britta Moll Bown)

Afvist, at A havde klageret over byggetilladelse på naboejendom, uanset byggetilladelsen fratog A udsigt og medførte værditab med henvisning til, at mistet udsigt og værditab som følge af mistet udsigt ikke er blandt de hensyn, som byggelovgivningen varetager.

Kalundborg Kommunes gav 9. marts 2021 i medfør af bygningsreglementets § 187 og § 188 byggetilladelse til opførelse af et sommerhus på 131 m² samt 41 m² overdækning på en grund, som A var omboende til. A påklagede sammen med grundejerforeningen byggetilladelsen til Byggeklageenheden den 7. marts 2022. Byggeklageenheden afviste den 22. marts 2022 at behandle klagen, da A og grundejerforeningen ikke var klageberettiget. A anlagde herefter sag mod Byggeklageenheden den 22. september 2022, hvor A nedlagde påstand om, at Byggeklageenheden skulle anerkende, at A var klageberettiget over byggetilladelsen og gjorde til støtte herfor gældende, at A havde en individuel, væsentlig interesse i byggesagens udfald, da A havde mistet udsigt fra sommerhuset og lidt et værditab som følge af den mistede udsigt. Retten lagde til grund, at efter byggelovens § 23, stk. 3, kan kommunens afgørelser påklages af afgørelsens adressat og ”andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens

udfald”. Retten lagde herefter til grund, at afgrænsningen af klageberettigede må ske på grundlag af de hensyn, som byggeloven og bygningsreglementets §§ 187 og 188 varetager. Heraf følger, at bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i kvarteret eller til det, der tilstræbes i området, og at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse skal sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse. Med henvisning hertil fandt byretten, at de lovlige hensyn efter byggeloven ikke omfatter hensyn til mistet udsigt og værditab som følge af mistet udsigt. Da de af A påberåbte hensyn for klageret over byggetilladelsen var mistet udsigt og værditab ved mistet udsigt, fandt byretten, at Byggeklageenheden med rette havde afgjort, at A ikke er klageberettiget i forhold til byggesagen og frifandt Byggeklageenheden.

Kommentar: Dommen angår partsbegrebet, idet byggelovens § 23, stk. 3, afgrænser klageberettigede tredjepersoner til parter. Byretten fulgte Byggeklageenhedens forståelse af klageret og er på linje med flere andre nye domme som **MRF 2023.24 Ø** og **MRF 2023.278 B**, men er omvendt i modstrid med Ombudsmandens vejledning, hvor det er understreget, at kravene om partshøring også gælder de tilfælde, hvor en bygherre har krav på den ansøgte byggetilladelse (FOB 2011 4-1). Og hvis naboerne er berørt på en måde, der giver naboerne krav på partshøring, må de naturligvis også opfylde betingelserne for klageret. Noget andet er, at det må tiltrædes, at der kan meddeles byggetilladelse, selv om den naboretlige tålegrænse er overskredet, jf. f.eks. U 2019.1422 Ø, hvor naboer tilkendt erstatning fra bygherre for et nyopført kontorhus, fordi byggeriet overskred den naboretlige tålegrænse. Den omstændighed, at kommunen ikke med en byggetilladelse skal tage stilling til, om den naboretlige tålegrænse er overskredet, ændrer efter ombudsmandens vejledning ikke ved, at individuelt væsentligt berørte naboer skal høres, og som følge heraf også må have klageret.



RETEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 23. januar 2024

Sag BS-41512/2022-NAE

A
(advokat Dan Stampe-Terkildsen)

mod

Byggeklageenheden
(advokat Britta Moll Bown)

Denne afgørelse er truffet af dommer Elsebeth Frigast Larsen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 22. september 2022.

Sagsøgte, Byggeklageenheden, har den 22. marts 2022 afvist at realitetsbehandle en klage fra sagsøgeren, A, over Kalundborg Kommunes byggetilladelse af 9. marts 2021 til opførelse af et sommerhus på Adresse 1, 4200 Slagelse. Sagen drejer sig om, hvorvidt A som på daværende tidspunkt var ejer af et sommerhus på Adresse 2, er klageberettiget i forhold til kommunens byggetilladelse.

A har nedlagt påstand om, at Byggeklageenheden tilpligtes at anerkende, at A er klageberettiget i anledning af Kalundborg Kommunes afgørelse af 9. marts 2021 om byggetilladelse til opførelse af et sommerhus på 131m² samt 41m² overdækning på Adresse 1, 4200 Slagelse.

Byggeklageenheden har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Kalundborg Kommune meddelte den 9. marts 2021 byggetilladelse til at opføre et sommerhus på 131 m² samt 41 m² overdækning på adressen Adresse 1, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse. A var da ejer af et sommerhus på adressen Adresse 2, 4200 Slagelse.

A gjorde gældende overfor Kalundborg Kommune, at hun havde partstatus i forhold til byggesagen, hvilket kommunen afviste den 23. februar 2022.

A og grundejerforeningen for det omhandlede sommerhusområde, Grundejerforeningen EF Udsigten, ved deres repræsentant Selskab 1 ApS påklagede den 7. marts 2022 kommunens byggetilladelse for Byggeklageenheden. Af klagen fremgår bl.a.:

"...

Som klagepunkter skal det fremføres at:

1. Kalundborg kommunes byggesagsafdeling har undladt at fremsende projektmateriale til partshøring hos hverken naboer, eller Grundejerforeningen Udsigtens bestyrelse.
2. Kalundborg kommunes byggesagsafdeling har undladt at foretage en Helhedsvurdering af byggeansøgningen i henhold til BR18 §187 og 188. Hvorefter der er givet byggetilladelse der medfører væsentlig genre for bagvedliggende naboer.

Ad 1: Gennem hele Grundejerforeningen Udsigtens historie, har det været en gældende praksis, at bygningsmyndighederne i henholdsvis den gamle Gørlev kommune, samt i den nye Kalundborg kommune, har fremsendt byggeansøgninger til partshøring hos grundejerforeningens bestyrelse. Denne praksis som der er skabt præcedens for, er dels begrundet i en specifik tinglyst deklaration på 16 af matriklerne i grundejerforeningen (dem nærmest vandet). Dels er den for alle matriklerne juridisk betinget af en klausul i alle tinglyste skøder om at være medlem af Grundejerforeningen Udsigten. Som sådan er alle grundejere juridisk bundet af grundejerforeningens vedtægter samt ordensreglement.

Under § 3 i ordensreglementet står flg.:

Ifølge tinglyst deklaration skal bebyggelse i området godkendes af foreningen, som bemyndiger

bestyrelsen til at foretage sådanne godkendelser. Foreningen bemyndiger endvidere bestyrelsen til at udøve enhver anden påtaleret, som måtte tilkomme foreningen.

Det skal samtidig bemærkes at Grundejerforeningen Udsigtens grunde, er placeret på en sydvestvendt skråning, der giver alle grundejerforeningens medlemmer mulighed for en storslået udsigt ud over Storebælt, samt seværdigheden Storebæltsbroen. Denne udsigts mulighed værner grundejerforeningen om under mottoet "Maksimal udsigt til alle". Hvorfor der er indført vedtægter og ordensreglement der hjemler mulighed for at holde beplantning og bebyggelser på et stade, så det giver færrest mulige gener for naboer.

Det skal ligeledes pointeres at de unikke udsigtsforhold der er fra vores grunde, gør dem særdeles attraktive og udgør en markant herlighedsværdi, som gør grundende let sælgelige.

...

Ad 2: Kalundborg kommune har forsømt at fremsende byggesagsmateriale til partshøring hos grundejerforeningen, samt til naboer. Samt undladt at foretage en helhedsvurdering jf. BR18 § 187 og 188, med den begrundelse, at man ikke anså at der ville være væsentlige gener for nabobebyggelser. Endvidere begrundet det med, at der på matriklen ikke var tinglyst nogen servitutter der berettiget til at der skulle foretages en Helhedsvurdering. Ydermere påpegedes det at kommunen jf. BR18 §178 ikke kunne nægte byggetilladelse såfremt diverse gældende højde og afstandskrav var opfyldt.

Dermed har man ikke alene fraveget den tidligere gældende præcedens skabte praksis om at fremsende byggeansøgninger til partshøring hos grundejerforeningens bestyrelse. Men samtidig forbrudt sig på forvaltningslovens §19 om Partshøring i forbindelse med byggetilladelse.

...

Det skal samtidig påpeges at den aktuelle byggesagsbehandling - uden at foretage partshøring, afviger fra det kommunen havde lovet ved et fællesmøde kommunen afholdte med Landliggerudvalget den 14. november 2019. Hvor kommunen gav udtryk for man fremover ville fremsende byggeansøgninger til partshøring hos naboer og grundejerforeninger. Uanset om der var tale om dispensationer fra servitutter eller ej.

Kalundborg Kommunes forsømmelse af manglende fremsendelse af byggeansøgning til partshøring, har medført at Adresse 2 's ejer, samt grundejerforeningens bestyrelse, er blevet frarøvet muligheden for at fremkomme med forslag til en alternativ placering af sommerhuset på Adresse 1 . Vel at mærke en placering som både kunne tilgodese gode udsigtsforhold for Adresse 1 , såvel som for Adresse 2 's beboer.

...

Dokumenterbar væsentlig gene:

[Foto]

Udsigt før nybyggeri, fra Adresse 2 , med eksisterende sommerhus på Adresse 1 . Der ses en storslået udsigt med seværdigheden Storebæltsbroen i baggrunden.

[Foto]

Udsigt efter nybyggeri på Adresse 1 (de sorte markeringer over rygningen viser den færdige taghøjde når tagdækning er lagt). Den storslåede udsigt til seværdigheden Storebæltsbroen er nu helt forsvundet.

At der er tale om en væsentlig gene for Adresse 2 beboer, må ligeledes anses for indlysende, når der henvises til nedenstående mail fra ejendomsmægleren HOME:

Fra: B < E-mail 1 >

Sendt: 4. marts 2022 20:24

Til: C

Emne: SV: Vedr. Adresse 2 , Drøsselbjerg, 4200 Slagelse

Flagstatus: Afmærket

Hej C ,

Hermed en mail vedr. ovenstående ejendom.

Jeg har set billeder af udsigten før det igangværende byggeprojekt af ejendommen foranliggende dette og det gør det bestemt sværere for sælger og os at afhænde ejendommen.

Ejendommens hjerte er klart udsigten i dette område og den herligheds-værdi man havde, er bestemt gået tabt.

Det kan være vanskeligt at estimere et beløb på værdiforringelsen, men der må forudses et beløb i omegnen af en halv million, uden jeg skal hænges op på det.

...

B

Partner, Ejendomsmægler, Salgschef, VU for RD

...

Det skal understreges at de gode udsigtsforhold der er for alle de syd-vest skrående grunde ved Drøsselbjerg Strand, er en væsentlig værdiparameter og en stor herlighedsværdi, der giver sig udslag i et prisniveau over normalen ved hussalg - Samt ligeledes i ejendomsskatten og skatteværdiansættelserne for dette område.

Ved et kotenivellement foretaget udfor grundens midte ved Adresse 1's nordlige skel fra nabogrund, samt midt på grunden ved skel til vej syd for grunden, kan der konstateres et terrænfald på 3 meter. Hvilket giver gode muligheder for en alternativ placering af sommerhuset uden at udsigtsforhold over Storebælt for Adresse 1's beboere forringes væsentligt.
..."

I et supplerende svar af 15. marts 2022 til Byggeklageenheden anførte Selskab 1 ApS bl.a. følgende på vegne af A og Grundejerforeningen EF Udsigten:

" ...
Under henvisning til Nævnets Kvitteringsbrev af 11. marts, skal jeg hermed vende tilbage med de ønskede oplysninger:
Vedhæftet hermed:
Underskrevet fuldmagt af klager A Adresse 2
GF Udsigtens vedtægter
GF Udsigtens ordensreglement.
GF Udsigtens referat af generalforsamling 2021
Kalundborg kommunes byggetilladelse for Adresse 1
..."

Byggeklageenheden traf den 22. marts 2022 følgende afgørelse i klagesagen:

" ...
Kalundborg Kommune traf den 9. marts 2021 afgørelse om byggetilladelse til opførelse af sommerhus på 131 m² samt 41 m² overdækning på Adresse 1, 4200 Slagelse.

Byggeklageenheden har den 10. marts 2022 modtaget en klage over afgørelsen.

Klageren har klaget på vegne af grundejerforeningen og en anden omboende til byggeriet.

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

I sagens vurdering har indgået klagen med bilag af 10. marts 2022, klagerens supplerende oplysninger i mail af 16. marts 2022 samt kommunens afgørelse af 9. marts 2021.

Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

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

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

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. Det ligger ligeledes uden for byggelovens formål at varetage omkringboendes økonomiske interesser. Byggeklageenheden kan derfor ikke inddrage en eventuel mistet udsigt eller værditab i vurderingen af, om klagerne er klageberettigede.

Adresse 2

Byggeklageenheden finder, at klageren ikke er klageberettiget. Byggeklageenheden har herved særligt lagt vægt på, at afstanden mellem klagerens ejendom på Adresse 2 og påklagede ejendom er ca. 33 meter og at byggetilladelsen ikke vil påføre klageren gener i form af indblik-

gener eller skyggegener, da det fremgår af billedmateriale på sagen, at klagerens grund skråner ned mod klagerens ejendom, der derfor er beliggende lavere end klagerens ejendom.

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

Grundejerforeningen EF Udsigten

...

Byggeklageenheden finder i øvrigt, at når byggeretten er overholdt, så skal kommunen ikke foretage en helhedsvurdering, jf. BR18 § 168-169². Med andre ord, kan kommunen ikke nægte at udstede en byggetilladelse, når det ansøgte overholder byggeretten.

På ovenstående baggrund afviser Byggeklageenheden at realitetsbehandle klagen i sin helhed, herunder tage stilling til om klagerne skulle have været partshørt.

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

Klagevejledning

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. stk. 2, 2. pkt.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25, stk. 1 anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

¹ Bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016

² Bygningsreglement 2018.

..."

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A .

A forklaret, at hun har arbejdet som afdelingschef i TDC og gik på pension i 2011. Hun har haft sommerhuset på Adresse 2 siden 1996. Hun var sekretær og kasserer i Grundejerforeningen EF Udsigten i ca. 10 år, inden hun solgte sommerhuset i 2023.

Grundejerforeningen har i mange år arbejdet for at sørge for maksimal udsigt til Storebælt og Storebæltsbroen for alle sommerhusejerne i foreningen. Foreningen kalder det "Maksimal udsigt til alle". Grundene skråner ned mod Storebælt, og de fleste huse er lagt parallelt, således at alle har en glimrende udsigt til Storebælt og Storebæltsbroen. Grundejerforeningens varetagelse af dette hensyn står i foreningens vedtægter og ordensregler. Det fungerer på den måde, at inden en ejer påbegynder et byggeri, skal ejeren henvende sig til grundejerforeningen og få foreningens godkendelse til byggeriet. Endvidere sender bygningsmyndighederne byggeansøgningerne til partshøring hos grundejerforeningens bestyrelse. Grundejerforeningen har ikke juridisk krav på at få denne information, men foreningen beder om det for at kunne varetage foreningens mål om at sørge for at bevare udsigten for alle husene. Grundejerforeningen var med i klagen til Byggeklageenheden, men havde ikke økonomi til at være en del af denne retssag. C er medlem af grundejerforeningen.

Sommerhuset på Adresse 2 ligger ikke på en skrående grund. Det ligger på toppen af skråningen. Det er først næste niveau af sommerhuse, som ligger på skråningen ned til vandet. Det nye sommerhus på Adresse 1 ligger på en skrående grund, men i toppen af grunden, og således mere på niveau med hendes hus i modsætning til det hus, der tidligere lå på grunden, og som ikke tog udsigten fra hendes grund. C anviste i korrespondancen med Kalundborg Kommune en alternativ placering af sommerhuset på Adresse 1, som ville have gjort, at udsigten ikke blev generet, og som netop udnyttede, at huset lå på en skrående grund.

Fotografiet i klagebrevet af 7. marts 2022, side 4, viser udsigten fra hendes sommerhus, før det nye sommerhus blev bygget. Hun har gennem årene nydt udsigten, og det har alle gæster også. Man kunne se Storebælt og Storebæltsbroen. Hun blev rystet, da det kæmpestore sommerhus tårnede op foran hendes hus. Hun magtede det ikke og satte derfor sit sommerhus til salg i begyndelsen af 2022 ved ejendomsmægler B. Der var en del interesserede, som kiggede på huset, men mange sagde direkte, at de troede, at der var udsigt til Storebæltsbroen. B havde sommerhuset til salg indtil den 1. oktober 2022, hvor hun tog det af markedet, fordi der ikke skete noget. B havde vurderet huset til 2.495.000 kr., og det var salgsprisen. Prisen var sat, mens det nye byggeri var i gang, og B sagde, at det havde væsentlig betydning for salgsprisen, at det nye hus var der. B var overrasket over, hvor stor betydning det nye hus havde for værdien. B skrev mailen af 4. marts 2022 til C, mens B var involveret i salgsprocessen. B vurderede, at værdiforringelsen som følge af den herlighedsværdi, der var gået tabt, udgjorde ca. 500.000 kr. I 2023 kontaktede hun EDC og Nybolig, som begge sagde efter besigtigelse af sommerhuset, at de kunne sælge det for 1.900.000 kr. Hun antog Nybolig, og de enedes om at sætte det til salg for 2.085.000 kr. Hun solgte huset for 1.950.000 kr.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Spørgsmålet vedrører indbringelse af sagsøgtes afgørelse af 22. marts 2022 jf. ekstrakten side 47.

Ved denne afgørelse har sagsøgte nægtet at realitetsbehandle den klage, som bl.a. sagsøger havde indgivet den 7. marts 2022 over en meddelt byggetilladelse til et byggeri på ejendommen beliggende Adresse 3 , 4200 Slagelse (ekstrakten side 25) under henvisning til, at sagsøger ikke har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald.

Den pågældende klage af 7. marts 2022 var indgivet af Selskab 1 på vegne af sagsøger og den Grundejerforening, som omfatter det område, som er relevant for sagen.

Den pågældende meget detaljerede klage er indeholdt i ekstrakten side 37.

Klagen blev fulgt op med en yderligere skrivelse af 15. marts 2022, hvor der udover afklaring af nogle formelle processuelle spørgsmål også fremkom nogle koret supplerende bemærkninger i fortsættelse af den oprindelige klage.

Den yderligere skrivelse er indeholdt i ekstrakten side 45.

Sagens bilag 2 indeholder ekstrakten side 40 fotodokumentation for hvordan udsigten fra sagsøgers sommerhus så ud før nybyggeriet på ejendommen Adresse 1 .

I ekstrakten side 41 findes dokumentation der visualiserer udsigten efter nybyggeriet på Adresse 1 .

Ved en umiddelbar sammenligning af de 2 fotos, er det åbenlyst, at nybyggeriet påfører sagsøger en væsentlig gene.

Det fremgår tillige af mail af 4. marts 2022 indeholdt i bilag 2 fra Home (ekstrakten side 41), at det byggeprojekt, som der er meddelt tilladelse til, gør det sværere at sælge ejendommen Adresse 2 under henvisning til den herlighedsværdi, som er gået tabt gennem det nye byggeri.

Det fremgår samtidig af mailen, at den estimerede værdiforringelse som følge af den tabte herlighedsværdi må forudses at være i omegnen af DKK 500.000, -.

Det gøres gældende, at sagsøger på tidspunktet for indgivelsen af sin klage oplevede så konkrete væsentlige gener, at sagsøger er klageberettiget i forhold til Kalundborg Kommunes afgørelse om byggetilladelse af 9. marts 2021 (ekstrakten side 25).

Generne består i tab af herlighedsværdi i form af udsigt, og det er i den forbindelse underordnet, om der er indbliksgener eller skyggegener.

Det gøres på den baggrund gældende, at sagsøger har en sådan individuel og væsentlig interesse, at sagsøger var klageberettiget i henhold til Byggelovens § 23 stk. 3 og i henhold til almindelige forvaltningsretlige regler om afgrænsningen af kredsen af klageberettigede.

Det forhold, at sagsøger er part, understøttes også praksis fra Folketingets Ombudsmand.

I afgørelsen FOB 2000 132 kan det modsætningsvis fastslås, at en individuel interesse ville have været til stede, såfremt den pågældende klagers udsigt, som det er tilfældet her ville blive generet af et byggeri.
..."

Byggeklageenheden har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det gældende, at Byggeklageenhedens afgørelse af 22. marts 2022 om afvisning af klagen er lovlig og gyldig.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Byggeklageenheden har med rette vurderet, at sagsøger ikke er klageberettiget i forhold til byggetilladelsen til opførelse af sommerhus på 131 m² samt 41 m² overdækning på Adresse 1 , 4200 Slagelse.

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 byggeloven og bygningsreglementet (BR18).

Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse og sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener. Det ligger derimod som udgangspunkt uden for bygge Lovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendomme. Det ligger

ligeledes uden for byggelovens formål at varetage omkringboendes økonomiske interesser, herunder mistet udsigt og værditab som følge heraf.

Byggeklageenheden har med rette lagt vægt på, at afstanden mellem sagsøgers ejendom på Adresse 2 og byggeriet på Adresse 1 er ca. 33 meter. Byggetilladelsen vil ikke påføre sagsøger indblik- eller skyggegener. Det fremgår af billedmaterialet i bilag 2, side 4 og 5, at sagsøgers grund skråner ned mod Adresse 1, der derfor er beliggende lavere end sagsøgers ejendom.

Sagsøger har henvist til udtalelsen fra Folketingets Ombudsmand i FOB 2000.132. Ombudsmanden fandt i den konkrete sag ikke, at tab af udsigt var relevant for klageadgangen efter byggeloven.

Klageberettigelsen afhænger af, om sagsøger kan forventes at få væsentlige gener af byggeriet. Byggeklageenheden har imidlertid vurderet, at sagsøger ikke kan forventes at få væsentlige gener.

Sagsøger anfører, at sagsøgers gener består i tab af herlighedsværdi i form af udsigt, og at det i den forbindelse er underordnet, om der er indbliksgener eller skyggegener. Tab af udsigt kan ikke i nærværende sag føre til, at sagsøger har en individuel og væsentlig interesse i sagens afgørelse.

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

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

I denne sag er alene Byggeklageenhedens vurdering i afgørelsen af 22. marts 2022 af, om A er klageberettiget efter byggelovens § 23, stk. 3, til prøvelse.

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 3, at kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat og "andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald". Spørgsmålet i sagen er derfor, om A har en sådan individuel og væsentlig interesse i sagens udfald, at hun er klageberettiget i byggesagen efter 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. Der må her lægges vægt på, hvor væsentlig den pågældendes interesse i sagen er, og hvor nært denne interesse er knyttet til sagens udfald. Afgrænsningen må ske under inddragelse af de hensyn, som byggeloven og bygningsreglementet (be-

kendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018) varetager.

Byggelovens § 1 definerer lovens formål og heri indgår ikke nabohensyn. Det ligger derfor uden for byggelovgivningens formål at sikre udsigt og værditab på omkringliggende ejendomme.

Kommunalbestyrelsen har meddelt den omhandlede byggetilladelse i med af bygningsreglementets § 187 og § 188. Det følger af § 187, at kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering ved afgørelsen af, om der kan gives en byggetilladelse. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20. De relevante generelle kriterier i § 188 er i nr. 1 og nr. 2. Disse kriterier er henholdsvis, at bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i kareen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området, og at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse skal sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde. Det følger heraf, at f.eks. hensyn til mistet udsigt og værditab som følge af mistet udsigt ikke er omfattet af de hensyn, som de relevante bestemmelser i bygningsreglementet varetager.

Herefter, og idet de forhold, som A har påberåbt sig til støtte for, at hun har en individuel, væsentlig interesse i byggesagens udfald, nemlig mistet udsigt fra sommerhuset og værditab som følge af mistet udsigt, ligger uden for byggelovgivningens formål, kan A ikke anses for klageberettiget i forhold til byggesagen.

Byggeklageenheden har således med rette afgjort, at A ikke er klageberettiget i forhold til byggesagen. Retten frifinder derfor Byggeklageenheden.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 55.000 kr. Byggeklageenheden er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Byggeklageenheden frifindes.

A skal til Byggeklageenheden betale sagsomkostninger med 55.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.