

MRF 2025.45

Retten i Odenses dom af 23. maj 2025, sag BS-36367/2024-ODE

A (adv. Bjarne Skøtt Jensen) mod Byggeklageenheden (adv. Simon Birch Jessien)

Ikke grundlag for at underkende Byggeklageenhedens afvisning af nabos klageret over lovliggørende byggetilladelse til tagterrasse på naboejendom, da byretten efter besigtigelse fandt, at der ikke forelå så væsentlige indbliksgener, at naboen havde klageret.

Kerteminde Kommune havde meddelt lovliggørende byggetilladelse til en tagterrasse på E's ejendom, hvilket naboen A påklagede til Byggeklageenheden med henvisning til indbliksgener. Byggeklageenheden afviste i marts 2024, at A var klageberettiget med henvisning til, at tagterrassen ikke ville udsætte A for væsentlige indbliksgener, hvorfor A ikke havde en tilstrækkelig væsentlig interesse i sagen. A indbragte afgørelsen for domstolene med påstand om, at Byggeklageenheden skulle realitetsbehandle klagen, og gjorde til støtte herfor gældende, at den tilladte terrasse medførte indbliksgener og værdiforringelse af A's ejendom, og at A burde have været partshørt. Byggeklageenheden påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at byggeloven ikke varetager nabohensyn, at udsigtsgener ikke er omfattet af byggelovens formål, og at Byggeklageenheden havde vurderet, at det tilladte byggeri ikke ville medføre konkrete og væsentlige gener for A, og at

indsigelse om manglende partshøring ikke var anført A's klage over kommunens byggetilladelse, hvorfor der ikke var taget stilling til denne indsigelse i klagesagen. Byretten lagde til grund, at A's klageret måtte vurderes ud fra de hensyn, som byggeloven varetager, og at indbliksgener og værdiforringelse ikke er omfattet af formålene i byggeloven § 1. Derimod fremgår det af bygningsreglementets (BR18) §§ 187 og 188, at reglementet bl.a. skal sikre mod væsentlige indbliksgener. Herefter lagde byretten på baggrund af rettens besigtigelse af de omhandlede ejendomme til grund, at tagterrassen var placeret 12 meter fra skel til A's ejendom og yderligere 6 meter til A's flisebelagte areal, og at der forud for etableringen af terrassen var en kvist med indblik til A's have. På den baggrund fandt byretten, at A ikke var udsat for sådanne indbliksgener, at A kunne anses for klageberettiget, hvor Byggeklageenheden blev frifundet.

Kommentar: Dommen er et af flere eksempler på, at naboklager over byggetilladelser afvises med, at der ikke foreligger tilstrækkeligt væsentlige nabogener til at danne grundlag for en klageret. Når byretten i den foreliggende sag foretog besigtigelse, må det være udtryk for, at retten var usikker på de faktiske forhold på grundlag af skriftvekslingen, hvilket kan sammenholdes med, at Byggeklageenheden afgjorde sagen på skriftligt grundlag. Rettens stadfæstelse af Byggeklageenhedens afvisning af klagen kan derfor muligvis bero på en sammenblanding af prøvelsen af formalitetsspørgsmålet om A's klageret, som var retssagens genstand, med en realitetsprøvelse af klagen over byggetilladelsen, herunder sagsoplysningens omfang. Det er meget muligt, at der ikke var grundlag for at give naboen medhold i klagen, men dette hører under sagens realitet og angår ikke spørgsmålet om klageret, hvorfor byretten i givet fald burde have givet A medhold og hjemvist sagen til fornyet behandling. For nyere retspraksis om naboers klageret efter byggeloven se også **MRF 2023.24 Ø**, **MRF 2023.278 B**, **MRF 2024.92/3 B** og **MRF 2025.47 B**.



RETTEEN I ODENSE DOM

afsagt den 23. maj 2025

Sag BS-36367/2024-ODE

A

(advokat Bjarne Skøtt Jensen)

mod

Byggeklaheenheten (Nævnene Hus)

(advokat Simon Birch Jessien)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Kim Ottesen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 21. juli 2024.

Sagen omhandler prøvelse af afgørelse af 12. marts 2024, hvor sagsøgte, Byggeklaheenheten (Nævnene Hus), traf afgørelse om, at sagsøgeren, A, ikke var klageberettiget vedrørende en afgørelse truffet af Kerteminde Kommune, hvor hans nabo blev meddelt lovliggende byggetilladelse til en tagterasse.

A har nedlagt følgende påstand:

Påstand 1:

Sagsøgte dømmes til at anerkende, at sagsøger har retlig interesse i den påklagede afgørelse fremlagt som bilag 1, således at sagsøgte dømmes til at realitetsbehandle den påklagede afgørelse.

Påstand 2:

Sagsøgte dømmes til at anerkende, at sagsøger er klageberettiget over Kerteminde Kommunes afgørelse af 17.01.2024 over lovliggørende byggetilladelse til tagterrace på 5 m² på ejendommen Adresse 1 , 5330 Munkebo

Byggeklageenheden (Nævnenes Hus) har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagens værdi er opgjort til 110.000 kr.

Oplysningerne i sagen

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

Af afgørelsen af 12. marts 2024 fra Byggeklageenheden (Nævnenes Hus) fremgår:

" ...

2. Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

2.1. Byggeklageenhedens kompetence

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1,1 at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven eller regler fastsat i medfør heraf, kan påklages til Nævnenes Hus v/ Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Der er klaget over, at byggeriet er i strid med byplanvedtægten i forhold til etageantal. Dette er ikke reguleret af byggeloven, men Byggeklageenheden vurderer, at det kan relatere sig til en afgørelse efter planloven. Byggeklageenheden har ikke kompetence til at tage stilling til forhold efter planloven.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klagen allerede er sendt til Planklagenævnet, som er rette klageinstans efter planloven, og enheden har derfor ikke videresendt disse klagepunkter til Planklagenævnet.

2.2. Generelt om klageberettigelse

Kommunens afgørelse kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel og væsentlig interesse i sagens udfald, jf. byggelovens § 23, stk. 3.

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

Partsbegrebet er ikke defineret i forvaltningsloven, men er udviklet i administrativ praksis. Adressaten for en konkret afgørelse er altid part i sagen, men også andre, der har en væsentlig og individuel interesse i sagen og dens udfald, har partsstatus. Det er således en forudsætning, at afgørelsen angår den pågældende med en vis styrke og intensitet, og at afgørelsen ikke berører en større, mere ubestemt kreds af personer. Derudover er det en forudsætning, at pågældendes interesse i sagen kan anses for værnet af de bestemmelser, som kommunen skal træffe afgørelse efter. Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse samt sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener.

Det forhold, at klagerens ejendom grænser op til eller ligger i nærheden af det omhandlede grundstykke, er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at opnå partsstatus i forvaltningslovens forstand. Det afgørende er, om et byggeri – sammenholdt med de bestående forhold - medfører yderligere konkrete og væsentlige gener i forhold til det, som klageren allerede er udsat for, f.eks. betydelige lystab eller væsentlige indbliksgener. Det har ikke betydning for spørgsmålet om klageberettigelse, om klageren vil kunne forventes at få medhold i sine klagepunkter.

2.3. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden finder, at klageren ikke har en sådan væsentlig interesse i sagen, at klageren kan anses for at være klageberettiget.

Enheden lægger herved vægt på, at der er ca. 12 m fra tagterrassen til naboskel mod syd, og at der derfra er yderligere ca. 6 m til klagerens nærmeste flisebelagte areal. Enheden lægger derudover vægt på, at selv om tagterrassen er opført i et skrånende terræn, vil det efter enhedens vurdering ikke udsætte klageren for væsentlige indbliksgener, idet klagerens nærmeste flisebelagte areal ved klagerens udhus, ikke er klagerens primære udendørs opholdsareal. Enheden lægger yderligere vægt på, at tagterrassens størrelse reduceres fra 18 m² til 5 m². Se bilag 1, billede 1 og 2.

Byggeklageenheden finder på den baggrund, at tagterrassen ikke vil medføre sådanne yderligere konkrete og væsentlige gener, herunder indbliksgener, for klageren, at klageren kan anses for klageberettiget. På denne baggrund afviser Byggeklageenheden at behandle klagen.

..."

Forklaringer

A har forklaret blandt andet, at han her boet på adressen i 6 år. Naboen byggede den oprindelige terrasse for 2-3 år siden. Inden da havde de bygget kvisten. Begge dele blev opført, efter han havde købt sin ejendom.

Han rettede henvendelse til kommunen og klagede i forbindelse med, at kvisten blev bygget. Han klagede også over terrassen. Nok ca. et par måneder efter den blev opført. Han følte sig meget overvåget, mens den oprindelige terrasse var der, hvor der kunne være større selskaber.

På den nuværende terrasse, kan der være et par personer, når bordet står der og op til 4 personer, når det ikke står der. De kan sidde og se på hans pavillon og hans terrasse, hvor han ikke kan sidde ugeneret. Det er mest sønnen, der bruger terrassen, nogle gange med venner og kæreste.

Der også indblik ned til hans soveværelse og værelset ved siden af. Før kunne han gå i bad og herefter gå ugenert ind på soveværelse og klæde sig på. Det kan han ikke længere.

Naboen bruger terrassen meget. Han bruger selv sin terrasse meget og føler sig dagligt overvåget. Det vil være svært at skærme af for indblikket fra terrassen. Hækken er blevet skåret ned af naboen til en højde på 1.80 meter. Hvis den var 2,2 meter høj, som den var førhen, ville naboen fortsat kunne se ned på hans ejendom. Det er ikke muligt få hækken så høj, at den kan skærme af for indblikket.

Der er ikke andre terrasser i området magen til. Der kan være lidt genskin fra glasset, men det er ikke det, der genererer.

Der har i forbindelse med hovedforhandlingen været foretaget besigtigelse på adressen.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

"...

På vegne sagsøger gøres det gældende,

At sagsøger har retlig interesse i at den tilladte terrasse forårsager gener i form af indblik og værdiforringelse af hans ejendom.

At sagsøger som nærmeste nabo til byggeriet har retlig interesse i at få prøvet lovligheden af den tilladelse, der er givet af Kerteminde Kommune.

Det gøres således gældende, at sagsøger har individuel interesse i sagens udfald.

..."

Byggeklageenheden (Nævnenes Hus) har i sit påstandsdokument anført:

" ...

3. ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det gældende, at Byggeklageenhedens afgørelse af 12. marts 2024 om afvisning af klagen er lovlig og gyldig.

Byggeklageenheden har med rette vurderet, at sagsøger ikke er klageberettiget i forhold til byggetilladelsen til en tagterrasse på 5 m² på ejendommen Adresse 1 , 5330 Munkebo. Der er ikke begået sagsbehandlingsfejl, og der er ikke med sagsøgers processkrifter kommet nye oplysninger, som kan føre til et andet resultat.

Klageadgang forudsætter 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 fastlæggelsen heraf er det relevant at inddrage de hensyn, som sagligt kan varetages efter byggeloven. De interesser, som klageren begrunder en klage med, skal således være relevante i forhold til byggelovens formål.

De hensyn, som byggeloven efter formålsbestemmelsen i § 1 skal varetage, omfatter ikke nabohensyn, men bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse og sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener. Det ligger derimod som udgangspunkt uden for byggelovgivningens formål at værne udsigten fra naboejendomme.

Klageberettigelsen afhænger af, om det tilladte byggeri vil medføre konkrete og væsentlige gener for sagsøgerne. Byggeklageenheden har vurderet, at tagterrassen på 5 m² ikke medfører yderligere konkrete og væsentlige gener, herunder indbliksgener for sagsøger.

Byggeklageenheden har med rette lagt vægt på, at der er ca. 12 meter fra tagterrassen til naboskel mod syd til sagsøgers ejendom, og at der derfra er yderligere ca. 6 meter til sagsøgers nærmeste flisebelagte areal. Enheden har derudover med rette lagt vægt på, at selv om tagterrassen er opført i et skrånende terræn, vil det efter enhedens vurdering ikke udsætte sagsøger for væsentlige indbliksgener, idet sagsøgers nærmeste flisebelagte arealer ved sagsøgers udhus ikke er sagsøgers primære udendørs opholdsareal. Endelig har enheden lagt vægt på, at tagterrassens størrelse reduceres fra 18 m² til 5 m².

Det gøres gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Byggeklageenhedens vurdering af, at byggetilladelsen ikke udsætter sagsøger for konkrete væsentlige gener, der gør, at sagsøger har individuel og væsentlig interesse i sagens udfald, hvorfor sagsøger derfor ikke er klageberettiget.

Det af sagsøger anførte om, at sagsøger burde have været partshørt i sagen, er ikke et klagepunkt, der blev anført i forbindelse med klagesagen. Byggeklageenheden har i sin afgørelse af 12. marts 2024 (bilag 1), der alene angår klageberettigelse, ikke taget stilling til, om sagsøger burde have været partshørt.

Det anførte er ikke nærmere begrundet og kan under ingen omstændigheder føre til en tilsidesættelse af enhedens vurdering af, at sagsøger ikke er klageberettiget.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Sagen omhandler spørgsmålet, om sagsøgeren er klageberettiget efter bygge-loven. Af dennes § 23, stk. 3 fremgår, at afgørelser efter loven kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har væsentlig individuel interesse i sagens udfald.

Da sagsøgeren ikke er adressat for den omhandlede afgørelse, skal han således have en væsentlig individuel interesse i sagens udfald. Denne vurdering skal

foretages ud fra de hensyn, som byggeloven og bygningsreglementet skal varetage.

Sagsøgerens klage er begrundet med, at den forårsager gener i form af indblik og værdiforringelse af hans ejendom. Dette er ikke hensyn, som fremgår af byggelovens formål, som anført i dennes § 1.

Det fremgår imidlertid af bygningsreglementets § 187 og 188, stk. 1, nr. 2, som også anført i byggeklagenævnets afgørelse, at reglementet blandt andet skal sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener.

Det lægges efter oplysningerne i sagen til grund, at der er ca. 12 meter fra den omhandlede tagterrasse til skellet mod sagsøgeren og yderligere 6 meter til sagsøgerens nærmeste flisebelagte areal, som ikke er sagsøgerens primære opholdsareal. Videre lægges det til grund, at der, forinden terrassen blev opført, var en kvist med indblik til sagsøgerens have.

Retten finder det på denne baggrund og sammenholdt med den forholdsvis ringe størrelse på terrassen på 5 m², som efter sagsøgerens forklaring kan rumme 4 personer, og det under besigtigelsen konstaterede, ikke godtgjort, at den omhandlede terrasse har medført sådanne forøgede indbliksgener, at sagsøgeren kan anses for klageberettiget efter byggelovens § 23, stk. 3.

Som følge heraf tages sagsøgtes påstand til følge.

Sagsøgeren skal betale sagens omkostninger til sagsøgte med 28.000 kr. Beløbet, der er inklusive moms, dækker omkostninger til advokat. Byggeklageenheden (Nævnenes Hus) er ikke momsregistreret.

Retten har herved lagt vægt på sagens resultat, værdi og det med sagen skønnede forbundne arbejde.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Byggeklageenheden (Nævnenes Hus), frifindes.

Sagsøgeren, A, skal inden 14 dage til sagsøgte betale sagsomkostninger med 28.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.