

Orientering til kommunerne

Ejerlejlighedsejeres klageberettigelse i forbindelse med ejerforeningens byggeprojekter

Det har i en længere periode været Statsforvaltningens og herefter også Byggeklageenhedens praksis, at ejerlejlighedsejere ikke er klageberettigede i forhold til ejerforeningens byggeprojekter, herunder altanprojekter.

Byggeklageenheden har efter nærmere undersøgelse af det gældende retsgrundlag ændret praksis, således at ejerlejlighedsejere fremover efter en konkret væsentlighedsvurdering ud fra de hensyn som byggeloven varetager (f.eks. skyggegener og tilfredsstillende lysforhold) kan være klageberettigede i forhold til de gener, som byggeprojektet påfører den konkrete ejerlejlighed.

Det fremgår af § 1, at lovens formål bl.a. er at sikre, at bebyggelse skal frembyde tilfredsstillende tryghed i sundhedsmæssig henseende. Heraf følger også, at tilførslen af dagslys skal være tilfredsstillende.

Lysforhold nævnes eksplicit i § 9.

Det fremgår desuden af reglerne om helhedsvurdering og reglerne om tilførsel af dagslys.

Kort beskrivelse af baggrunden for ændringen

Efter byggelovens § 23, stk. 3, kan kommunens afgørelser efter byggeloven påklages af afgørelsens adressat og andre med individuel, væsentlig interesse.

En ejerforening har dispositionsretten i det samejefællesskab, som ejendommens ejerlejlighedsejere danner med hensyn til de fælles bestanddele (fællesejendom) (jf. Peter Blok: Ejerlejligheder, 3. udg., 1995, s. 487). Iflg. tidligere praksis var den enkelte ejerlejlighedsejer derfor ikke klageberettiget i forhold til en byggetilladelse til ombygning af fællesejendom.

I en sag om byggetilladelse til ombygning af fællesejendommen er ejer-

foreningen som udgangspunkt adressat, og ejerforeningen er i denne henseende en juridisk person forskellig fra ejerlejlighedsejeren.

Spørgsmål om, hvorvidt ejerforeningens beslutning er gyldig, dvs. om reglerne for ejerforeningens interne beslutningsprocesser er overholdt, er et privatretligt spørgsmål, som kan prøves ved domstolene.

Tvivlen omkring ejerlejlighedsejernes klageberettigelse opstår i forhold til byggetilladelser til byggearbejder, der i væsentlig grad påvirker en ejerlejlighedsejers særejendom (dvs. påvirkning ind i ejerlejligheden). Situationen opstår særligt i forbindelse med altanprojekter, hvor etableringen af en altan til en overliggende ejerlejlighed medfører et betydeligt lystab inde i den underliggende ejerlejlighed.

Byggeklageenheden har indtil nu videreført Statsforvaltningens praksis om, at en ejerlejlighedsejer ikke betragtes som klageberettiget i en sådan situation, og har derfor afvist at realitetsbehandle klager, hvis ejeren af en underliggende ejerlejlighed har klaget.

Baggrunden for denne praksis har været det synspunkt, at eftersom ejerforeningen har dispositionsretten for så vidt angår bygningens fællesejendom, varetages den enkelte ejerlejlighedsejers interesser i forhold til fællesejendommen gennem ejerforeningen, og at ejerlejlighedsejeren ved købet af ejerlejligheden kan siges at have accepteret ejerforeningens dispositionsret.

Byggeklageenheden vil i kraft af praksisændringen fremover i den konkrete vurdering af, om ejerlejlighedsejeren er klageberettiget i overensstemmelse med byggelovens § 23, stk. 3,¹ inddrage om klageren har en væsentlig individuel interesse i kraft af påvirkningen af vedkommendes særejendom.

Ejerlejlighedsejere vil således fremover ud fra en konkret vurdering i forhold til byggelovens formål og lovlige hensyn (f.eks. skyggegener og tilfredsstillende lysforhold) kunne betragtes som klageberettigede i de situationer, hvor ejerforeningens byggeri i konkret og væsentlig grad påvirker ejerlejlighedsejers ejerlejlighed.

Byggeklageenhedens overvejelser skyldes, at ejerlejligheder er omfattet af bygningsreglementet, og at bygningsreglementet udgør en offentligretlig regulering, der ikke kan fraviges ved aftale.

Lysforholdene i en ejerlejlighed skal ved nybyggeri for det første opfylde de krav til dagslys, som er foreskrevet i det til enhver tid gældende bygningsreglement, jf. f.eks. BR15, kap. 6.5.2, og BR18 § 379. Dernæst må

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

det afgørende for at statuere klageberettigelse være, om ejerlejlighedsejerens særejendom påføres væsentlige konkrete individuelle skyggegener af ejerforeningens byggeprojekt.

Praksisændringen og konsekvensen heraf

Praksisændringen forventes at medføre realitetsbehandling af flere klager fra ejerlejlighedsejere over kommunens vurdering af et byggeri, hvor der klages over en byggetilladelse givet til en ejerforening, som de selv er medlem af. Herunder klages der over, at ejerlejlighedsejeren skulle have været partshørt, før tilladelsen blev givet, og at der ikke er blevet vurderet på skyggeeffekten og/eller bygningsreglementets krav om tilfredsstillende lysforhold.

Da afgrænsningen af kredsen af klageberettigede som udgangspunkt er sammenfaldende med den almindelige forståelse af, hvem der kan anses for part i en afgørelsessag,² vil Byggeklageenheden i flere tilfælde end hidtil komme frem til, at klageren skulle have været partshørt. Dette er dog ikke ensbetydende med, at klageren gives en vetoret imod projektet, men alene en iagttagelse af retssikkerheden for klageren i forhold til *retten til som part at blive hørt* efter forvaltningslovens § 19.

Pligt til genoptagelse mv.

Det antages, at en myndighed som udgangspunkt har pligt til at genoptage en sag, hvis der fremkommer nye faktiske oplysninger, som ville have medført en anden vurdering af sagen, hvis der er begået sagsbehandlingsfejl eller hvis det retlige grundlag er ændret.

Det skal derfor vurderes, om myndigheden har pligt til at genoptage tidligere afgørelser, der er truffet på grundlag af en ændret praksis, og om myndigheden skal genoptage på eget initiativ (*ex officio*), eller kun hvor berørte parter anmoder om det.

Dette afhænger bl.a. af, hvor svært eller tidskrævende det er at identificere relevante afgjorte sager. Hvis der ikke genoptages *ex officio*, skal der efter omstændighederne offentliggøres information om mulighed for genoptagelse efter begæring.

I klagesager om altanprojekter vil der typisk være 2 private parter, som vil have modstridende interesser. Ejerforeningen og dermed et flertal af ejerlejlighedsejerne vil være for projektet, mens en ejerlejlighedsejer i ejerforeningen (klageren) vil være imod projektet. Selvom klagen burde være realitetsbehandlet er det ikke givet, at der var givet medhold i klagen.

I tilfælde af genoptagelse længe efter klagen må det antages, at altanprojekterne er udført, og det vil i en genoptagelsessag under realitetsbehand-

² Se Ombudsmandens udtalelse, FOB 2007.437.

lingen være nødvendigt at inddrage et hensyn til proportionalitet og værdispild. I proportionalitetsvurderingen må indgå, om det er nødvendigt at give afslag på byggetilladelse, og om det er forholdsmæssigt at tilbagekalde byggetilladelsen, eller om den kan ændres. Der må også inddrages et hensyn til berettigede forventninger hos de begunstigede i en måske længere periode.

Praksisændringen vil blive offentliggjort med information om, at der kan anmodes om genoptagelse af vurderingen af klagerens klageberettigelse. Det vil i den forbindelse blive anført, at det ikke er givet, at en genoptagelse fører til et andet resultat, da der også skal tages hensyn til bl.a. proportionalitet og værdispild.