

Praksisændring - Ejerlejlighedsejeres klageberettigelse i forbindelse med ejerforeningens byggeprojekter

Byggeklageenheden ændrer praksis ved vurderingen af klageberettigelsen for ejerlejlighedsejere i forbindelse med ejerforeningens byggeprojekter.

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

Denne praksis har Byggeklageenheden efter fornyet gennemgang af det gældende retsgrundlag ændret, 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 denne type gener, som byggeprojektet påfører den konkrete ejerlejlighed.

Lovgrundlaget og baggrunden for ændringen

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

I byggesager sondres der mellem en ejerforenings byggeprojekter på de fælles bestanddele (fællesejendom) og de enkelte ejerlejlighedsejeres projekter i selve deres ejerlejligheder (særejendom). Ifølge tidligere praksis er den enkelte ejerlejlighedsejer derfor ikke klageberettiget i forhold til en byggetilladelse til ombygning af fællesejendom.

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

Den fornyede afklaring af ejerlejlighedsejeres klageberettigelse udsprang af klager i forhold til byggetilladelser til byggearbejder, der i væsentlig grad påvirker en ejerlejlighedsejers særejendom (dvs. påvirkning af 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.

Ejerlejligheder er omfattet af bygningsreglementet, og bygningsreglementet udgør en retlig regulering, der ikke kan fraviges ved aftale.

Lysforholdene i en ejerlejlighed skal ved nybyggeri for det første opfylde

de krav til dagslys, der er beskrevet i det til en hver tid gældende bygningsreglement. Dernæst vil det være afgørende for at kunne statuere klageberettigelse, at ejerlejlighedsejerens særejendom påføres væsentlige konkrete individuelle skyggegener af ejerforeningens byggeprojekt.

Praksisændringen og konsekvensen heraf

Da afgrænsningen af kredsen af klageberettigede som udgangspunkt er sammenfaldende med den almindelige forståelse af, hvem der kan anses for part i en afgørelsessag, vil Byggeklageenheden efter praksisændringen i flere tilfælde end hidtil komme frem til, at sagerne skal realitetsbehandles, og at klageren skulle have været partshørt.

Dette er dog ikke ensbetydende med, at klageren gives en vetoet imod projektet, men alene en iagttagelse af retssikkerheden for klageren i forhold til *retten til som part at blive hørt* efter forvaltningslovens § 19. Dvs. klageren skulle have haft muligheden for at komme med sine bemærkninger til projektet.

Mulighed for anmodning om genoptagelse

På baggrund af ovenstående kan klagerne hermed anmode om genoptagelse af de konkrete afgørelser om afvisning på klageberettigelse, hvor sagsbehandlingen overgik fra Statsforvaltningen til Nævnenes Hus, er meddelt efter den tidligere praksis.

Byggeklageenheden gør dog opmærksom på, at der i klagesager om altanprojekter typisk vil 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.

Byggeklageenheden efterprøver alene retlige spørgsmål omkring kommunens afgørelser og ikke indholdet af eller hensigtsmæssigheden af kommunens lovlige og saglige skønsmæssige vurderinger.