

## **Forvaltningsretlige hensyn**

Følgende forvaltningsretlige hensyn er vurderet jf. vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri:

### **Lovens formål:**

Byggelovens formål er blandt andet at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges, så den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

Huset er bygget af de tidligere ejere og er fejlplaceret efter afsætning af daværende landinspektørfirma. Huset er derfor bygget tættere på skel end 2,5 m, det overskrider det skrå højdegrænseplan og overholder samtidigt ikke de præaccepterede løsninger i forhold til brand.

I forhold til brandkrav påtænkes, at der fremsendes et særskilt brev, herunder varsel af påbud til ejere af Strandvangen 14.

### **Karakteren af det ulovlige forhold:**

Huset, der er bygget af de tidligere ejere, er overtaget af de nye ejere i juni 2022.

Det har dog efterfølgende vist sig, at der er tale om en fejlafsætning, som gør, at byggeretten (det skrå højdegrænseplan, afstand til skel samt brandkrav ikke overholdes.

Naboerne (Strandvangen 16) har overtaget deres ejendom i juni 2021, hvor huset har været placeret der, hvor den står i dag. Byggeriet har således stået der siden ibrugtagningstilladelse i september 2020.

### **Gener for naboen/omkringboende:**

Ishøj Kommune vurderer, at huset ikke medfører væsentlige gener for naboen, da huset er placeret tættere ud mod vejen og væk fra nabovens hus, som er placeret længere inde på nabogrunden og i den anden ende af grunden ind mod naboen i Strandvangen 18.

Der er en afstand på ca. 8 m til nabohuset og ca. 2 m til nabovens småbygninger. Da der ikke er nogen vinduer på 1. sal på facaden mod naboen, medfører bebyggelsen ikke nogen indbliksgener og heller ikke større gener grundet overskridelse af afstand til skel.

### **Indrettelseshensyn, berettigede forventninger:**

Ishøj Kommune har ikke ageret på en sådan måde, at der undervejs i forløbet er givet de nuværende ejere eller de tidligere ejere berettigede forventninger om, at det ulovlige forhold ville blive accepteret.

### **Myndighedspassivitet og tidsforløbet:**

Ishøj Kommune har ikke udvist myndighedspassivitet i sagsforløbet. Sagen er blevet genoptaget efter en klage fra naboen (Strandvangen 16) og samtidig afventede en afgørelse fra skelforretningen som var indbragt for domstolene.

Administrationen vurderede derfor, at genoptagelse/genbehandling af sagen først skulle ske efter, at der kom en afgørelse fra domstolene i sagen omkring skellets placering.

Den 1. oktober 2023 blev administrationen orienteret om, at ejerne af Strandvangen 14 havde frafaldet deres påstand om, at skellet skal fastsættes anderledes end angivet i landinspektørens erklæring af 6. april 2022. Det skel, som blev fastlagt ved skelforretningen, står derfor ved magt. Ejerne af Strandvangen 16 fremsatte herefter et ønske om, at klagesagen blev genoptaget.

### **God/ond tro:**

Huset er bygget af de tidligere ejere og overtaget af de nye ejere i juni 2022.

Hverken de tidligere ejere eller de nye ejere har været bekendt med fejlen, da placering af huset og skellet er fastlagt af et landinspektørfirma og huset er bygget ud fra denne. Det har først efterfølgende

vist sig, at der er tale om en fejlplacering af skellet, således at byggeriet ikke overholder byggeretten samt brandkrav.

### **Samfundsmæssigt værdispild og økonomisk tab:**

Der vurderes at være et højt samfundsmæssigt værdispild ved en fysisk lovliggørelse, dvs. hvis bygningen skal nedrives eller hele ydervæggen (28 meter i længden) skal rykkes 0,5 meter væk fra skel, begge dele medfører et stort økonomisk tab.

Brandkravet iht. BR18 kap. 5 bilag 1A kan overholdes ved at brandimprægnere facaden, der vender mod naboen. Dette bekræftes af en certificeret brandrådgiver i et brandnotat modtaget under genbehandlingsprocessen.

### **Proportionalitet:**

Ishøj Kommune vurderer, at der kan opnås det ønskede mål via mindre indgribende alternativer end fysisk lovliggørelse i form af fuld eller delvis nedrivning. Løsningen kan være at brandimprægnere facaden mod naboen, så sikkerheden ifm. afstandskravet i forhold til brand, jf. BR18 kap. 5, bilag 1A overholdes. Ishøj kommune mener ikke, at en fysisk lovliggørelse ved at flytte muren til huset eller nedrive huset, vil være økonomisk proportionalt i forhold til forseelsen. Ejere af Strandvangen 14 har jævnligt været i dialog med kommunen, siden sagen er blevet genoptaget.

De er villige til at behandle (brandimprægnere) bygningens facade, der vender mod naboen (Strandvangen 16), så de præaccepterede løsninger vedr. brandkravene overholdes, jf. BR18, kap. 5, bilag 1A. Der fremsendes et særskilt brev, herunder varsel af påbud til ejere af Strandvangen 14.

### **Uønsket præcedens og lighedsprincippet:**

Der vurderes ikke at være risiko for uønsket præcedens, da det forekommer usandsynligt, at der vil være sammenlignelige forhold grundet fejlafsætning af skellet fra et landinspektørfirma og sagens forløb.