



Sendt via Digital Post til sagens parter  
samt  
Ishøj Kommune

22. oktober 2020  
19/01972

**Følgeskrivelse til afgørelse i klagesag om byggetilladelse på ejendommen beliggende Engsvinget 8, 2635 Ishøj**

Byggeklageenheden har i dag truffet afgørelse i klagesagen om byggetilladelse på ejendommen beliggende Engsvinget 8, 2635 Ishøj.

Afgørelsen er vedhæftet til orientering.

Med venlig hilsen

Mikkel Munk Severinsen  
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt til:

Klageren  
Ishøj Kommune, sagsnr. 02.34.02-P25-1-18  
Ejerne af ejendommen  
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Byggeklageenheden  
**NÆVNESES HUS**  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37 79 55 26  
byg@naevneshus.dk  
www.naevneshus.dk

22. oktober 2020

19/01972

**Afgørelse  
i klagesag om byggetilladelse på ejendommen beliggende Engsvinget 8,  
2635 Ishøj**

Ishøj Kommune traf den 28. juni 2018 afgørelse om at meddele byggetilladelse til opførelse af 285 m<sup>2</sup> enfamiliehus i to planer med indbygget garage på ejendommen beliggende Engsvinget 8, 2635 Ishøj.

Statsforvaltningen modtog den 25. juli 2018 en fællesklage fra to naboer over afgørelsen.

Sagen er pr. 1. januar 2019 overført til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus<sup>1</sup>, jf. § 23 i byggeloven<sup>2</sup>.

Byggeklageenheden har udskilt klagen, således at nærværende afgørelse alene vedrører klagen indgivet af ejeren af Mosevej 9, 2635 Ishøj. Klagen indgivet af den daværende ejer af Mosevej 7, 2635 Ishøj har fået sagsnr. 20/11759.

Byggeklageenheden kan ikke behandle den del af klagen, der vedrører den politiske sagsfremstilling, da enheden ikke vurderer, at en politisk sagsfremstilling er en endelig afgørelse i byggelovens forstand. Enheden har kun kompetence til at tage stilling til endelige afgørelser efter byggeloven, jf. byggelovens § 23, jf. § 16, jf. § 2.

Byggeklageenheden kan endvidere ikke behandle de dele af klagen der vedrører etageantal fastsat i lokalplanen og koteniveau efter lokalplanen, da enheden ikke har kompetence til at tage stilling til spørgsmål, som er reguleret efter anden lovgivning end byggeloven, f.eks. planloven.

Byggeklageenheden bemærker, at klageren har oplyst, at kommunens afgørelse ligeledes er påklaget til Planklagenævnet. Enheden oversender derfor ikke klagen til Planklagenævnet.

---

<sup>1</sup> § 43, stk. 9 i lov om ændring af forældreansvarsloven, lov om ægteskabs indgåelse og opløsning og forskellige andre love, lov nr. 1711 af 27. december 2018.

<sup>2</sup> Bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, med de ændringer, der følger af § 35 i lov nr. 1711 af 27. december 2018.

Byggeklageenheden

**NÆVNESES HUS**

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

byg@naevneshus.dk

www.naevneshus.dk

Byggeklageenheden hjemviser kommunens afgørelse af 28. juni 2018 til fornyet behandling i kommunen.

I sagens vurdering har indgået klagen af 25. juli 2018, klagerens supplerende oplysninger i mail af 5. august 2018, kommunens afgørelse af 28. juni 2018, Statsforvaltningens afgørelse af 12. december 2017, kommunens resume og udtalelse af 7. september 2018.

### **Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse**

#### *Byggeklageenhedens kompetence*

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1<sup>3</sup>, at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven, kan påklages til Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål.

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

Byggeklageenheden bemærker, at Statsforvaltningen har anset klageren for klageberettiget i en tidligere sag vedrørende byggeriet. Enheden anser derfor også klageren som klageberettiget i nærværende sag<sup>4</sup>.

En afgørelse truffet efter reglerne om helhedsvurdering er en skønsmæssig afgørelse. Da Byggeklageenhedens prøvelse ifølge byggelovens § 23, stk. 1, er begrænset til at angå retlige spørgsmål, kan Byggeklageenheden ikke tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan med andre ord ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig.

Byggeklageenheden kan derimod tage stilling til, om kommunens skøn er udøvet i overensstemmelse med lovgivningen og dermed inden for rammerne af det skøn, der i lovgivningen er tillagt kommunen. Dette indebærer, at Byggeklageenheden bl.a. kan prøve, om kommunen har inddraget ulovlige eller usaglige kriterier i skønnet.

Det ligger ligeledes inden for Byggeklageenhedens kompetence at tage stilling til, om kommunens afgørelse er tilstrækkelig begrundet i overensstemmelse med forvaltningslovens begrundelseskrav, og om kommunen ved afgørelsen har overholdt de uskrevne forvaltningsretlige grundsætninger.

#### *Kommunens helhedsvurdering*

Bestemmelserne i BR15<sup>5</sup>, kap 2.2 fastlægger byggeretten for de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne. Kommunen kan således ikke nægte at godkende et byggeri, når byggeriet opfylder de relevante betingelser i kapitlet om etageareal, bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal og højde-

---

<sup>3</sup> Bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016.

<sup>4</sup> Retten i Randers dom af 13. august 2018, BS-1866/2017-RAN.

<sup>5</sup> Bygningsreglementet 2015.

og afstandsforhold.

Når et byggeri ikke overholder byggeretten, skal kommunen i stedet foretage en helhedsvurdering af byggeriet i henhold til de generelle kriterier i kap. 2.3.1 og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.2-2.3.5. Der er i så fald ikke tale om, at kommunen skal dispensere fra bestemmelserne i BR15, kap. 2.2, men at byggeriet falder ind under bestemmelserne i BR15, kap. 2.3, hvorefter kommunen er forpligtet til at foretage en samlet helhedsvurdering af byggeriet i sin helhed, jf. BR15, kap. 2.3, stk. 1 og 2.

Vejledningsteksten til BR15, kap. 2.3, stk. 1, beskriver, hvad der forstås ved en helhedsvurdering.

Klageren har blandt andet begrundet klagen med, at kommunen kun har foretaget en helhedsvurdering af skorstenen, og ikke byggeriet i sin helhed. Klageren har endvidere begrundet klagen med, at kommunen ikke har foretaget en faglig vurdering af skorstenens omfang i overensstemmelse med Statsforvaltningens afgørelse af 12. december 2017.

Det fremgår af byggetilladelsen, at der alene er foretaget en helhedsvurdering af skorstenen, og at der ud fra et forsigtighedsprincip er foretaget en helhedsvurdering af skorstenen.

Byggeklageenheden finder, at kommunen ikke har foretaget en tilstrækkelig helhedsvurdering i overensstemmelse med BR15, kap. 2.3. Enheden har herved særlig lagt vægt på, at helhedsvurderingen alene vedrører skorstenen, og ikke byggeriet i sin helhed.

Byggeklageenheden bemærker, at en helhedsvurdering ikke fritager kommunen for at foretage en vurdering af, om et byggeri er omfattet af byggeretten, og om der i så fald kan meddeles byggetilladelse uden, at der foretages en helhedsvurdering.

Byggeklageenheden finder, at den mangelfulde helhedsvurdering samt manglende vurdering af byggeriet i sin helhed er en væsentlig retlig mangel.

#### *Mangelfuld begrundelse*

Klageren har endvidere begrundet klagen med, at kommunen både har betegnet skorstenen, som en skorsten og en skakt.

Efter forvaltningslovens § 24, stk. 1<sup>6</sup>, skal en afgørelses begrundelse indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet, og angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen i de afgørelser, der beror på et skøn. Om fornødent skal begrundelsen også indeholde en kort redegørelse om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning ved afgørelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk.

---

<sup>6</sup> Bekendtgørelse af forvaltningsloven, lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

2.

En begrundelse skal således fremstå som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende resultat. En manglende eller mangelfuld begrundelse anses generelt for at være en væsentlig mangel, der fører til, at afgørelsen er ugyldig.

Byggeklageenheden finder, at kommunens begrundelse ikke opfylder forvaltningslovens krav til en begrundelse, da den ikke fremstår som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende indhold. Enheden har herved særligt lagt vægt på, at det ikke fremgår tydeligt af afgørelsen, om kommunen anser det som en skorsten eller en skakt.

I relation til helhedsvurderingens kriterium 4 og 5 finder Byggeklageenheden, at kommunens begrundelse ikke lever op til forvaltningslovens krav til en begrundelse, da kommunen alene har anført "*Ikke relevant i denne sag.*" som deres begrundelse.

Byggeklageenheden bemærker endvidere, at det ikke fremgår tydeligt af afgørelsen, om der er tale om en fornyet behandling af den oprindelige ansøgning om byggetilladelse eller om der er tale om en lovliggørelse af det opførte byggeri.

Byggeklageenheden finder, at den mangelfulde begrundelse er en væsentlig retlig mangel.

\*\*\*

Da kommunens afgørelse er behæftet med væsentlige retlige mangler, hjemviser Byggeklageenheden kommunes afgørelse af 28. juni 2018 til fornyet behandling i kommunen.

Hjemvisningen udelukker ikke i sig selv, at kommunen ved den fornyede behandling af sagen kan komme til samme resultat.

Byggeklageenheden gør opmærksom på, at kommunens nye behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunen skal tage konkret stilling til, om byggeriet ligger inden for byggeretten eller om der skal foretages en helhedsvurdering.
- Såfremt kommunen finder frem til, at der skal foretages en helhedsvurdering, skal byggeriet helhedsvurderes i sin helhed, og kommunen skal forholde sig konkret til samtlige kriterier i helhedsvurderingen.
- Kommunen skal forholde sig til, om byggesagen er behandlet på baggrund af den oprindelige byggesansøgning eller om sagen behandles som en lovliggørelse af det opførte byggeri.
- Kommunens afgørelse skal henvise til de retsregler, som afgørelsen

er truffet efter. Afgørelsen skal derudover begrundes ved at angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornøden indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen jf. lovens § 24, stk. 2.

- Er der kriterier, der vurderes til ikke at være relevante for sagen, skal det begrundes, hvorfor det eventuelt ikke har været relevant for den konkrete sag.

### **Klagevejledning**

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

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

Mikkel Munk Severinsen  
Fuldmægtig