



Klageberettigelse i byggesag. Partsbegrebet

En nabo blev ikke partshørt inden en kommune gav byggetilladelse til opførelse af hotellejligheder umiddelbart foran naboens feriebolig. Byggeriet medførte at naboen bl.a. mistede havudsigt, og gener som følge af at man kunne se ind i husets stuer.

Kommunen anså naboen for part i sagen på grund af den mistede havudsigt, men undlod partshøring fordi kommunen anså det for ubetænkeligt at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Statsamtet afviste at naboen var part og dermed klageberettiget.

Ombudsmanden udtalte at vurderingen af generne måtte ske objektivt og uafhængigt af naboens eventuelle forventninger som følge af at området var udlagt til hotelformål. Naboens feriebolig kunne udlejes hele året, og naboen kunne selv benytte den i ikke-udlejede perioder. Derfor burde boligens karakter af feriebolig ikke tillægges vægt ved vurderingen af om naboen var part. Endvidere var det ikke udelukket at hensyn til at bevare en udsigt kunne indgå i en samlet vurdering af om den pågældende var part.

Som følge af den korte afstand til naboens ejendom måtte indbliksgenerne anses for så betragtelige at naboens interesse i sagen allerede af den grund havde en sådan intensitet og styrke at naboen skulle have været betragtet som part og dermed klageberettiget.

Ombudsmanden udtalte desuden at kommunen ikke burde have undladt at partshøre med henvisning til det ubetænkelige heri. De oplysninger som kommunen havde modtaget fra ansøgeren, havde ikke det nødvendige autentiske præg som kræves efter forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1. (J.nr. 2006-2510-104).

23. august 2007

2007-18-4

Forvaltningsret:

113.1

1133.2 Lovbestemt

Miljøret:

2.9

Det fremgik af sagen at Bornholms Regionskommune den 22. september 2005 gav et byggeselskab byggetilladelse til opførelse af 60 hotellejligheder og en centerbygning på ejendommen matrikel nr. ... mfl., X-by. Tilladelsen var bl.a. betinget af at der skete matrikulær sammenlægning af de enkelte parceller som ejendommen bestod af.

Byggeriet skulle opføres bl.a. på et areal (matrikel nr. ...) beliggende over for ejerne A's ejendom, Y ferieboliger nr.

I brev af 6. februar 2006 klagede A til kommunen over at den i en e-mail af 2. februar 2006 havde givet dem afslag på at blive partshørt i forbindelse med behandlingen af byggeansøgningen. Kommunens afdeling Plan & Byg havde meddelt A at de ejere i Y ferieboliger som mistede havudsigt, var berørt så væsentligt af byggetilladelsen at de måtte anses for parter i sagen. Når A alligevel ikke var blevet partshørt, skyldtes det at afdelingen havde anset det for ubetænkeligt at træffe afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1. A mente ikke at partshøring kunne undlades med henvisning til denne bestemmelse.

Kommunen videresendte A's klage til Statsamtet Bornholm.

I breve af 17. og 20. februar 2006 til statsamtet præciserede A klagen. De skrev bl.a. at det centrale for dem var byggeriets omfang (udnyttelsesgrad) på ejendommen matrikel nr. ... umiddelbart foran deres ejendom og den unødigt korte byggelinje på 5 meter. Kommunen havde heller ikke af egen drift givet klagevejledning. Byggeriet ville forringe A's muligheder for indtjening ved salg og ved den udlejning som de havde pligt til. Udlejningsfirmaet havde den 13. januar 2006 meddelt A at de ikke længere kunne udleje huset med betegnelsen "med havudsigt".

Statsamtet meddelte i brev af 30. marts 2006 A at det ville bede kommunen om at redegøre for om kommunen havde forholdt sig til bygningernes placering i forhold til skel på baggrund af byggeloven/bygningsreglementet eller på baggrund af byplanvedtægten. Hvis byggetilladelsen var givet på baggrund af en vurdering af afstand til skel efter bygningsreglementets pkt. 2.3, jf. pkt. 2.1.2, kunne statsamtet tage stilling til om A burde have været partshørt inden der blev givet byggetilladelse. Statsamtet kunne ikke tage stilling til forholdet om bebyggelsesprocenten da dette var reguleret i byplanvedtægten og derfor var uden for statsamtets kompetence.

Den 8. april 2006 sendte A statsamtet en kopi af deres henvendelse til mig af samme dato. Heri skrev A bl.a. at de ved købet af huset i oktober 2004 havde betalt ca. 200.000 kr. mere end prisen for de øvrige ferieboliger på grund af en utrolig flot og uhindret udsigt ud over havet og langs med kysten.

Kommunen sendte den 31. maj 2006 en udtalelse til statsamtet. Heri anførtes bl.a. at det var lagt til grund at A var part i sagen under hensyn til byggeriets betydning for deres havudsigt. Det var dog vurderet at der var tale om et grænsetilfælde. Partshøring var ikke anset for påkrævet da alle de nødvendige faktiske oplysninger forelå. Bygningernes placering i forhold til skel var vurderet på baggrund af bygningsreglementets kapitel 2.1.2, jf. kapitel 2.3, stk. 1, og kapitel 2.3, stk. 2. Det blev vurderet at byggeriet sikrede tilfredsstillende lysforhold for naboerne. Bebyggelsen var ikke tættere på skel end godt 5,5 meter hvor det var nærmest skel. Det blev endvidere vurderet at vinduer, altaner mv. der vendte ud mod naboskellet, ikke ville give alvorlige indbliksgener. Ved disse mindre altaner var også indgangspartierne til lejlighederne placeret. Trafikken til og fra indgangspartierne betød at altanerne ville blive anvendt i mindre grad, og da de vendte mod nordvest, måtte det forventes at de helt overvejende ville blive anvendt om aftenen. Det var desuden tillagt betydning at hele området var udlagt til bl.a. hotelformål i byplanvedtægten, og at man derfor måtte forvente at byggerierne i området ville blive indrettet med et vist udsyn – og dermed indblik – til nabogrunde. Endvidere skulle det tages i betragtning at koten ved byggeriet lå et stykke lavere end A's grund.

I brev af 6. juni 2006 kommenterede A kommunens udtalelse. De anførte bl.a. at kommunen burde have indset at de havde en væsentlig interesse i byggeriet. Y ferieboliger havde skiftet status fra hotel til ferielejligheder således at der nu var enkeltejere med interesse i også privat at gøre brug af ferielejlighederne som eget sommerhus. Der var gener fra det nye byggeri i form af skygge og indblik. Y ferieboliger var bygget i 1½ plan, mens det nye byggeri var i 2 plan og betydeligt højere. De forudsætninger for byggeri som var kendt for naboerne, blev ændret da matriklerne blev sammenlagt, og udnyttelsesgraden blev udnyttet maksimalt. Derfor burde kommunen efter A's opfattelse have været opmærksom på behovet for en dialog med naboerne. Det havde været uproblematisk at bygge i en afstand til skel mod A's ejendom på mindst 10 meter. I øvrigt var oplysningen om afstanden på 5,5 meter til skel ikke korrekt da udvendige trapper lå ca. 4,5 meter fra skel. Afstanden fra kanten af A's terrasse til trapperne var 7,5 meter. Det nye byggeri forekom massivt fordi der var 2 etager og maksimal taghældning. Desuden havde bygherren lagt vægt på at der var terrasse og havudsigt til begge sider, og der havde derfor været en forventning fra bygherren om at terrasse/repos ved indgangspartiet blev benyttet. A måtte nu påregne indblik i værelserne på 1. sal i deres hus hvor man ellers forventede at kunne være privat.

I en e-mail af 24. juni 2006 til statsamtet oplyste A at stien foran deres terrasse var 3,8 meter bred og hørte til Y ferieboligers matrikel.

Statsamtet havde den 27. juni 2006 et møde med kommunen hvor det ifølge et notat herom blev oplyst at afstanden til skel ikke eksplicit var angivet i ansøgningen om byggetilladelse. Man havde dog kunnet se af situationsplanen at der var mindst 5 meter fra byggeriet til ferieboligernes matrikel på det smalleste sted. Der var mellem 5,65 meter og 10,86 meter fra byggeriet til ferieboligernes matrikel. Afstandskravet efter de tidligere gældende regler var 2,5 meter. Afstanden fra skel blev normalt ikke angivet i en byggetilladelse, men ved kravet om at afsætning skulle ske ved en landinspektør, sikrede man sig at byggeriet blev lagt i overensstemmelse med tegningen.

Statsamtet traf den 29. juni 2006 afgørelse om at A ikke kunne betragtes som part i sagen og derfor heller ikke var klageberettiget. Statsamtet anførte bl.a. følgende:

"I forbindelse med byggetilladelsen skal der tages stilling til, om bebyggelsen opfylder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som disse er angivet i Bygningsreglement 1995. Hvorvidt De er part i denne forbindelse, vurderes derfor efter, om De må siges at have en væsentlig individuel interesse i afgørelsen af disse spørgsmål, jf. Forvaltningsloven med kommentarer, 3. udgave, 1999, pkt. 5.2.

Med ændringen af byggelovgivningen 1. oktober 2001 blev de bebyggelsesregulerende bestemmelser udformet skønsmæssigt, således at det er op til kommunalbestyrelsen at foretage konkrete afvejninger af en række hensyn forud for meddelelse af en byggetilladelse. (De hidtil gældende regler havde absolutte krav i de bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvorfra der så kunne søges/gives dispensation.)

En vurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser indebærer således, jf. Bygningsreglement 1995, pkt. 2.1.2, hensyntagen til

1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens samlede anvendelse.
2. Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
3. *Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.*
4. Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.6 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere og beskæftigede.
5. Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.6 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere og redningsberedskabet, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.

6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Af pkt. 2.3 fremgår det, at afstand til skel fastlægges efter disse kriterier, og *det i øvrigt skal sikres, at vinduer, altaner og lignende, der vender mod naboskel, ikke giver væsentlige indbliksgener.*

Kommunen skal således sikre, at der er 'tilfredsstillende lysforhold' for naboejendommen (og byggeriet) og skal forhindre 'væsentlige indbliksgener'. Vurderingen af, om De som umiddelbar nabo måtte have en væsentlig individuel interesse i kommunens meddelelse af byggetilladelse, skal således ses i forhold hertil.

Disse hensyn, som skal indgå i kommunens vurdering af, om der kan gives tilladelse, er i høj grad de samme hensyn, som før skulle indgå i vurderingen af, om der kunne meddeles dispensation fra de før 1. oktober 2001 gældende bestemmelser.

Efter disse kunne der ikke opføres byggeri nærmere end 2,5 meter fra skel, der måtte ikke opføres byggeri i mere end 2 etager og ikke i større højde end 8,5 meter. Desuden var der regler for det såkaldte skrå højdegrænseplan – dvs. forholdet mellem byggeriets højde og afstanden til skel, således at højden afhængig af bebyggelsesprocenten ikke måtte overstige 3 meter + $0,5/0,65/0,8 \times$ afstanden til naboskel/sti. Et byggeri ville således efter dagældende lovgivning kunne placeres med respekt af disse grænser, uden at dette havde krævet nogen form for dispensation med deraf følgende krav om naboorientering.

Statsamtet finder på denne baggrund, at der ved vurderingen af lysforhold og indbliksgener – ikke er grund til at antage, at disse i det konkrete byggeri er usædvanlige – da det foreligger oplyst, at byggeriet ville overholde samtlige af de nævnte tidligere gældende regler. Afstanden til skel er f.eks. oplyst at være mellem 5,65 og 10,86 meter. Det kan derfor efter statsamtets opfattelse ikke bebrejdes kommunen, at man har antaget, at Deres lys- eller indblikforhold ikke ville blive påvirket *væsentligt* – i forhold til, hvad der måtte kunne forventes i et område, der er udlagt til hotelformål m.v. Der lægges i den forbindelse vægt på, at såvel Deres eget som bygherrens byggeri har karakter af feriebyggeri – dvs. benyttelse med henblik på kortere ophold i en begrænset del af året.

Det bemærkes særskilt, at ingen af de i bygningsreglementet (eller tidligere byggelovens bestemmelser) nævnte hensyn vedrører hensynet til at bevare en udsigt. Denne interesse er *ikke* beskyttet af byggelovgivningen – den kan kun sikres gennem lokalplan, hvilket ikke ses at være tilfældet.”

Herefter klagede A til mig, og de skrev bl.a. at de nu både udlejede og privat havde tilladelse til at benytte ferieboligen som sommerhus. Jeg bad statsamtet om udlån af sagens akter. Efter at have gennemgået disse bad jeg statsamtet og kommunen om en udtalelse.

I brev af 6. november 2006 bad A statsamtet genoptage sagen. De skrev bl.a. at ferieboligernes private ejere fortsat havde pligt til udlejning, men at de tillige kunne benytte ferieboligen til private ferieophold, specielt i yderperioderne, dvs. som sommerhus for ejerne i de perioder hvor det var muligt. I brev af 25. november 2006 til statsamtet oplyste A bl.a. at der var mulighed for udlejning hele året.

Kommunen anførte i en udtalelse af 28. november 2006 at kommunen var enig i statsamtets bedømmelse. Kommunen gjorde opmærksom på at området var udlagt til hotelbyggeri og lignende i byplanvedtægt nr. ... for Z Kommune, og at A's lejlighed ligesom lejlighederne i det byggeri der var klaget over, var feriebolig med begrænset tidsmæssig anvendelse. De indbliksgener der måtte blive, ville kun være i udlejnings- og benyttelsesperioder og ville kun blive oplevet af A når de selv benyttede deres feriebolig.

Statsamtet meddelte i brev af 22. december 2006 at statsamtet blev nedlagt med udgangen af 2006, og at sagen derfor var sendt til Statsforvaltningen Hovedstaden.

I brev af 12. februar 2007 til mig udtalte Statsforvaltningen Hovedstaden at den i det hele henholdt sig til afgørelsen af 29. juni 2006. Statsforvaltningen oplyste desuden at den havde afvist A's anmodning om at genoptage sagen.

Det fremgik af statsforvaltningens afgørelse af 12. februar 2007 om afslag på genoptagelse bl.a. at A havde fået oplyst fra en landinspektør at trappen på det 8,5 meter høje byggeri ud for A's hus befandt sig 3,02 meter fra skel på det nærmeste sted. Kommunen havde oplyst at trappen ikke blev regnet som opholdsareal hvilket reposen derimod gjorde. Der var ca. 6 meter fra nærmeste repos til naboskel. Ved afgørelsen om ikke at genoptage sagen lagde statsforvaltningen vægt på at der ikke efter bygningsreglement 1995 gjaldt noget absolut afstandskrav, og at kommunens vurdering efter de i bygningsreglementet for forholdet relevante bestemmelser i kapitel 2.1.2, stk. 3, og kapitel 2.3 således afhang af en skønsmæssig vurdering. Statsforvaltningen fandt ikke at kommunen havde tilsidesat rammerne for skønnet ved at vurdere indbliksgener fra trappereposen.

A kommenterede myndighedernes udtalelser i brev af 15. februar 2007. A skrev bl.a. at det var korrekt at indbliksgener "kun" blev oplevet når der befandt sig mennesker i huset, men det var også det centrale. Kommunens mål med ændringen til ferielejlighed med ejere af hver enkelt bolig var at ejerne ville øge den tidsmæssige anvendelse så der netop ikke blev en meget begrænset anvendelse. Dette burde dog heller ikke være et argument i sig selv for at tillade at der blev bygget så tæt på A's hus. Sommerhuse måtte jo også kun benyttes i en afgrænset periode, og efter de gældende regler for sommerhusbyggeri ville man aldrig have tilladt et så højt byggeri så tæt på.

Den 23. august 2007 udtalte ombudsmanden følgende:

Ombudsmandens udtalelse

"Byggelovens § 23, stk. 3 (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998), har denne ordlyd:

'§ 23.

...

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald.

...'

Bestemmelsen blev indsat i byggeloven ved lov nr. 1083 af 29. december 1997. Af forarbejderne til denne lov (Folketingstidende 1997-98, tillæg A, s. 2175) fremgår bl.a. følgende:

'Ifølge byggelovens § 23 kan kommunalbestyrelsens afgørelser for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til statsamtet eller – for Københavns og Frederiksberg Kommuner – til Boligministeriet. Det har ikke hidtil fremgået af byggeloven, hvem der har klagekompetence.

Det foreslås derfor, at det præciseres, hvem der er klageberettiget i forhold til de afgørelser, kommunalbestyrelsen træffer.'

Afgrænsningen af kredsen af klageberettigede er sammenfaldende med den almindelige forståelse af hvem der kan anses for part i en afgørelsessag. Forvaltningsloven indeholder ikke nogen definition af hvem der skal anses for part i en sag hvor der er eller vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed. I forarbejderne til forvaltningsloven (Folketingstidende 1985-86, tillæg A, sp. 133-134) er bl.a. anført følgende:

'Lovforslagets partsbegreb omfatter for det første ansøgere, dvs. personer, der til en forvaltningsmyndighed har indgivet ansøgning om en ydelse, tilladelse eller lignende. Endvidere omfatter partsbegrebet klagere, dvs. personer, der som klageberettigede har indgivet klage til en rekursinstans i en dem vedkommende sag. Også personer, til hvem et forbud eller påbud rettes eller vil blive rettet, vil have stilling som part i den pågældende sag. Partsbegrebet omfatter således typisk den eller dem, til hvem den afgørelse, der træffes, vil blive stilet, men også andre fysiske eller juridiske personer kan have stilling som part i sagen. På nogle områder vil f.eks. også kommuner og andre offentlige myndigheder kunne have partsstatus.

I de særlige tilfælde, hvor der kan opstå tvivl, må der navnlig lægges vægt på, hvor væsentlig den pågældendes interesse i sagen er, og hvor nært denne interesse er knyttet til sagens udfald.'

Partsbegrebet er nærmere omtalt i John Vogter, Forvaltningsloven med kommentarer, 3. udgave (2001), s. 135 ff, s. 271 ff og s. 386 ff, Hans Gammeltoft-Hansen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 61 ff, og Carl Aage Nørgaard, Jens Garde og Karsten Revsbech, Forvaltningsret, Sagsbehandling, 5. udgave (2001), s. 171 ff.

Som det fremgår af forvaltningslovens forarbejder og af den nævnte litteratur – og af den praksis der heri er henvist til – er kerneområdet for partsbegrebet afgørelsens adressat; men også andre kan efter omstændighederne have partsstatus. I tvivlstilfælde må der lægges vægt på hvor væsentlig den pågældendes interesse i sagen er, og hvor nært denne interesse er knyttet til sagens udfald.

I sager om byggetilladelse vil en nabo ikke uden videre være part, men hvis byggeriet vil udsætte naboen for konkrete, væsentlige gener – f.eks. et betydeligt lystab – og måske ligefrem forudsætter en dispensation, må den pågældende anses for part, jf. Hans Gammeltoft-Hansen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 69.

Jeg kan eksempelvis nævne den sag som er gengivet i Folketingets Ombudsmands beretning for 1998, s. 125 ff*. Sagen drejede sig om opstilling af en antennemast, og da kommunens dispensation fra de dagældende regler i byggeloven muliggjorde en meget betydelig overskridelse af det såkaldte vandrette højdegrænseplan, måtte en nabos interesser i sagen anses for så væsentlige at han måtte anses for part i sagen.

En anden sag som er gengivet i Folketingets Ombudsmands beretning for 1999, s. 553 ff*, drejede sig om en kommunes dispensation til isætning af et ovenlysvindue i en ejendom. Nogle genboer klagede over indbliksgener, men generne måtte anses for at have så begrænset betydning at de pågældende ikke kunne anses for parter i sagen.

De har klaget over at byggeriet medfører skygge- og indbliksgener for Dem. De har mistet havudsigt og kan ikke længere udleje boligen til samme pris som før.

Det nye byggeri er 8,5 meter højt i to etager, og Deres ejendom er i 1½ etage. Koten for byggeriet er lidt lavere end for Deres ejendom. Afstanden fra trappe-reposen til naboskel er ca. 6 meter, og trappen ligger på det tætteste sted 3,02 meter fra skellet. Mellem skellet og Deres hus løber en sti på 3,8 meter i bredden. De har terrasse ud mod det nye byggeri.

Efter bygningsreglementets bestemmelser skal der sikres tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse (kapitel 2, pkt. 2.1.2, stk. 1, nr. 3), og det skal sikres at vinduer, altaner og lignende der vender mod naboskel, ikke giver væsentlige indbliksgener (kapitel 2, pkt. 2.3, stk. 2). Deres klage angår således bl.a. de hensyn der nævnes i disse bestemmelser.

Statsamtet lagde vægt på at der ikke var grund til at antage at lysforhold og indbliksgener var usædvanlige, da byggeriet overholdt de tidligere gældende regler. Deres lys- og indblikforhold ville derfor ikke blive påvirket væsentligt i forhold til hvad der måtte kunne forventes i et område udlagt til hotelformål. Desuden var både Deres og bygherrens byggeri feriebyggeri opført med henblik på kortere ophold i en begrænset del af året. Interessen i at bevare en udsigt var ikke beskyttet af byggelovgivningen.

Byggeriet er opført på en grund hvor der ikke tidligere var bebyggelse, men området er i byplanvedtægten udlagt til hotelformål, pensionater og kollektive lejlighedskomplekser til udlejning for turister. Vurderingen af om lysforholdene er tilfredsstillende, og om der er væsentlige indbliksgener, må efter min opfattelse ske ud fra en objektiv vurdering af disse forhold uafhængig af hvilke forventninger der måtte kunne være fra de omboendes side.

Jeg mener heller ikke det er relevant at lægge vægt på at Deres bolig og byggeriet er feriebyggeri med begrænset tidsmæssig anvendelse, ved vurderingen af om De kan anses for part. Deres bolig kan benyttes hele året. De har således mulighed for at udleje den hele året, og De kan selv benytte den som sommerhus i ikke-udlejede perioder. Under disse omstændigheder er Deres ret til at benytte Deres ejendom efter min mening af et sådant omfang at boligens karakter af feriebolig ikke bør tillægges vægt ved vurderingen af om De kan anses for part. Hvis De imidlertid kun havde ret til at benytte ejendommen i et meget begrænset tidsrum, f.eks. 1 uge om året, ville det være relevant at lægge vægt på det. Jeg må desuden lægge til grund at hotellet kan anvendes hele året, og derfor bør byggeriets karakter af feriebyggeri heller ikke tillægges vægt ved vurderingen af om De kan anses for part.

Statsamtet har anført at interessen i at bevare en udsigt ikke er beskyttet af byggelovgivningen. Jeg er enig med statsamtet i at det i forbindelse med vurderingen af om en person er part i en sag, er relevant at se på hvilke hensyn den pågældende lov varetager. Dette trådte eksempelvis frem i den sag som er gengivet i Folketingets Ombudsmands beretning for 2000, s. 132 ff*. Denne sag drejede sig bl.a. om hvorvidt en nabo til et byggeri var klageberettiget efter byggelovens § 23. Naboen havde anført at byggeriet medførte fare for sætning i fundamentet i hans hus. I min udtalelse pegede jeg på at der ved bedømmelsen af spørgsmålet om klageberettigelse måtte foretages en afvejning af naboens retlige interesse i byggeriet på baggrund af de hensyn som varetages af det retsgrundlag der blev påberåbt. Jeg fremhævede at der i byggelovens § 12 er en udtømmende regel som skal sikre omliggende ejendomme mod skader i forbindelse med udgravning, ændring af terrænhøjde mv. Afgørelser i henhold til § 12 kan imidlertid ikke påklages til anden administrativ myndighed, og det ville efter min opfattelse være en omgåelse af denne klagebegrænsning hvis hensyn af den art som er varetaget af § 12, kunne medføre at naboen blev anset for klageberettiget. Denne sag er ikke omfattet af klagebegrænsningen i byggelovens § 12, og efter min mening ligger de hensyn som skal varetages efter byggeloven, så tæt op ad hensynet til at bevare en udsigt at det ikke er udelukket at dette hensyn kan indgå i en samlet vurdering af om den pågældende kan anses for part.

Jeg lægger til grund at De fik indbliksgener som følge af byggeriet – ikke bare fra vinduer i 2. etages højde, men også fra den udvendige trappe med repos. De har tillige klaget over skyggegener, men jeg har ikke i sagen fundet oplysninger der gør at jeg kan vurdere disse.

Indbliksgenerne må som følge af den korte afstand til Deres ejendom efter min opfattelse anses for så betragtelige at Deres interesse i sagen allerede af den grund havde en sådan intensitet og styrke at De skulle have været betragtet som part i sagen.

Kommunen anså Dem for part, men undlod at partshøre Dem med henvisning til forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 1, fordi kommunen anså det for ubetænkeligt at træffe afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag. Kommunen henviste til at den var i besiddelse af alle de nødvendige oplysninger. Dette giver mig anledning til at bemærke at de oplysninger som kommunen havde modtaget fra ansøgeren, ikke havde det nødvendige autentiske præg som kræves for at bestemmelsen i § 19, stk. 2, nr. 1, kan finde anvendelse. Jeg henviser til John Vogter, Forvaltningsloven med kommentarer, 3. udgave (2001), s. 405 f.

Jeg anser det for beklageligt at kommunen undlod at partshøre Dem med henvisning til den nævnte bestemmelse, og at statsamtet ikke anså Dem for part og dermed klageberettiget. Jeg har gjort myndighederne bekendt med min opfattelse. Jeg har overvejet at henstille til statsforvaltningen at genoptage sagen, men navnlig fordi byggeriet nu er opført, har jeg besluttet at undlade dette.

Af samme grund har jeg besluttet ikke at foretage mig noget i anledning af Deres klage til mig over statsforvaltningens afslag på Deres anmodning om genoptagelse (ombudsmandslovens § 16, stk. 1)."

NOTER: (*) FOB 1998, s. 125, FOB 1999, s. 553, og FOB 2000, s. 132.