



ADVODAN

E/F Hostrupsvej 12-14  
v/formand Richard Flamsholt Sørensen  
Hostrupsvej 12, 4.th.  
1950 Frederiksberg C

**GLOSTRUP**

Glostrup Torv 6-10  
DK 2600 Glostrup

Tlf. 43 96 25 80  
Fax 43 43 00 72

[www.advodan.dk](http://www.advodan.dk)

Dato 10. april 2006  
Sag nr. 18-2051701

Advokat Torben Thomasen (L)  
[tt@glostrup.advodan.dk](mailto:tt@glostrup.advodan.dk)

Sekretær Christina Jensen  
[cj@glostrup.advodan.dk](mailto:cj@glostrup.advodan.dk)

**Administration - E/F Hostrupsvej 12-14.**

Vedlagt fremsender jeg kopi af den telefax, som jeg har modtaget fra Statsamtet i København i ovennævnte sag.

Det fremgår heraf, at Statsamtet ikke har fundet grundlag for at tilsidesætte det skøn, som Kommunen har foretaget i sagen, hvorefter altanernes placering er at betragte som lovlige.

Statsamtet foretager sig ikke yderligere i sagen, ligesom jeg principielt betragter sagen som afsluttet.

Såfremt du har spørgsmål til sagen, er du naturligvis velkommen til at rette henvendelse til mig.

Med venlig hilsen

  
Torben Thomasen  
v/Hans Christian Færch  
advokatfuldmægtig

Poul Jost Jensen (H)  
Torben Thomasen (L) HD  
Steen Moesgaard (H)  
Rolf B. Ledertoug (L)  
Henrik Bartels  
Kjeld Henriksen (H)  
Steen Fosvig LL.M.  
Hans Christian Færch  
Rikke Frødstrup

**Afdelinger:**  
ADVODAN Albertslund  
Bytorvet 31  
2620 Albertslund

ADVODAN Taastrup  
Taastrup Hovedgade 72  
2630 Taastrup

CVR-nr. 28 84 87 06  
Giro  
540 - 8717  
Nordea  
2217 - 0563519096  
Danske Bank  
4440 - 4440500242



Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14  
V/ Advokatfirmaet Jost Jensen,  
Thomassen & Partnere A/S  
Glostrup Torv 6-10  
2600 Glostrup

Att.: Hans Christian Færch

03-04-2006

Vedr.: Deres j.nr. 18-2051701

Statsamtet har dags dato skrevet således til A/B  
Genboerne v/ Inge Kragbæk:

"Byggelovsklage vedr. ejendommen matr. nr. 45 bp. Fre-  
deriksberg, beliggende Hostrupsvej 12-14

#### Klagen

Ved brev af 24. juli 2005 til Københavns Overpræsidium har De klaget over en afgørelse truffet af Frederiksberg Kommune den 29. juni 2005 vedrørende opførte altaner på ovennævnte ejendom.

De har klaget over, at betingelserne i den af kommunen givne byggetilladelse om, at altanerne skulle være 0,8 meter fra naboskel til flugt med egne vinduer, og at altanerne skulle holdes bag en 45 grader linie i forhold til naboers vinduer, ikke er overholdt, hvilket medfører store indblik- gener for beboerne i venstre opgang i Deres ejendom.

De har endvidere anført, at der i altanprojektet indgik en afskærmning af altanerne mod Deres skel, men at der ikke er opsat afskærmning. De ønsker, at der opsættes afskærmning.

#### Sagsfremstilling

Det fremgår af oplysningerne til sagen, at ejerforeningen Hostrupsvej 12-14 ved brev af 2. februar 2004 ansøgte kommunen om principiel tilladelse til opførelse af altaner på den omhandlede ejendoms sydvendte bagfacade. Ejerforeningen oplyste i den forbindelse nærmere om den planlagte udformning af altanerne, herunder vedrørende altanernes størrelse, fastgørelse, altantype og afskærmning mod naboerne.

#### TILSYNET

MED KOMMUNERNE  
I KØBENHAVNS OG  
FREDERIKSBORG AMTER  
SAMT MED KØBENHAVNS,  
FREDERIKSBERG OG  
BORNHOLMS KOMMUNER

STATSAMTET KØBENHAVN  
KEJREVEJ 43  
2400 KØBENHAVN NV

JOURNAL NR.: 2006-742/281

DIREKTE TELEFON: 3817 0645

TELEFON: 38 17 06 00

FAX: 38 33 20 12

CVR-NR.: 11-57-70-83

EAN-NUMMER 5798000362222

KØBENHAVN@STATSAMT.DK

WWW.STATSAMT.DK

TELEFONTIID:

MANDAG - ONSDAG: 10.00 - 16.00

TORSDAG: 13.00 - 16.00

FREDAG: 10.00 - 12.00

Ved kommunens nabohøring af 8. marts 2004 blev De oplyst om ansøgningen og, idet altaner ønskedes opsat nærmere naboskel end 2,5 meter, bedt om Deres eventuelle bemærkninger til ansøgningen. De blev i høringskrivelsen oplyst om, at kommunen ikke havde taget stilling til ansøgningen endnu, og at ansøgningen og de modtagne bemærkninger ville blive vurderet, inden sagen blev afgjort. De blev oplyst om, at De ville modtage kopi af kommunens endelige afgørelse.

Ved brev af 28. marts 2004 til kommunen oplyste De, at De ikke ønskede altaner opsat nærmere naboskel end 2,5 meter, da dette efter Deres opfattelse ville skabe unødige gener i form af lyd og indsigt i lejlighederne i venstre opgang i Deres ejendom.

Kommunen meddelte principiel byggetilladelse til at etablere altaner den 24. juni 2004. I tilladelsen blev det anført, at det ifølge byggeloven skal sikres, at altaner, der vender mod naboskel, ikke giver væsentlige indblikgener. Kommunalbestyrelsen stillede betingelse om, at altaner blev rykket ca. 0,8 meter fra naboskel til flugt med egne vinduer og holdt bag en 45 grader linje i forhold til nabo-ejendommens vinduer. Kommunen anførte endvidere, at kommunen herefter forventede et egentligt byggeandragende.

De modtog ved brev af samme dato meddelelse om afgørelsen samt klagevejledning.

Ansøgning om byggetilladelse blev indgivet ved breve af 22. og 27. september 2004.

Kommunen meddelte ved brev af 25. oktober 2004 bemærkninger til projektet, herunder at gavlafskærmningerne bør udføres som et gennemgående espalier i en bredde på ca. 60 cm.

Den 30. oktober 2004 fremsendte ansøgeren et ændret projekt, herunder 4 alternative oplæg til gavlafskærmning.

Den 3. november 2004 blev der fremsendt endnu et alternativ.

Ansøgeren indsendte den 21. december 2004 et endeligt byggeandragende til kommunen. Det fremgik heraf, at afskærmning nu var fjernet.

Kommunen meddelte herefter den 9. februar 2005 byggetilladelse på 8 nærmere angivne betingelser, som vedrører forhold omkring altanrækværk og -døre m.v. Der er ikke fastsat betingelser om afskærmning i forhold til naboer.

Efter opførelsen af altanerne klagede De ved brev af 9. juni 2005 til kommunen over store indblikgener, idet naboerne fra altanerne kan sidde og kigge langt ind i Deres lejligheder. De anførte, at det ikke som lovet er overholdt, at altanerne er 0,8 meter fra naboskel til flugt med egne vinduer, at altanerne er holdt bag en 45 grader linje i forhold til naboers vinduer, og at der etableres afskærmning mod naboer. De havde af Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14 fået oplyst, at kommunen har godkendt placeringen og størrelsen af altanerne, og også at der ikke er afskærmning. De var blevet lovet, at naboerne vil udvise social pli og måske med tiden vil opsætte lærred i altanerne, men det syntes De ikke var nok - De ønskede en afskærmning straks. De mente, at projektet er ændret væsentligt i forhold til byggetilladelsen, og De ønskede indblikgenerne nedsat.

Kommunen traf den 29. juni 2005 afgørelse om Deres klage. Kommunen oplyste, at de 0,8 meter til naboskel er målt på en opførelsestegning fra byggesagsarkivet, hvor målangivelsen er i alen, og at tegningen ikke har været helt i overensstemmelse med det faktisk udførte byggeri. Den anførte afstand har derfor ikke været mulig at opnå, idet altanernes fastgørelse forudsatte, at der skulle opsættes lisener (bæreprofiler) på facaden, som skulle frigøres af vinduerne. Kommunen har endvidere anført, at den væsentligste forudsætning for at undgå indblikgener har været betingelsen om, at altanerne skulle holdes bag en 45 grader linje. I forhold til dette har afstandskravet været mindre væsentligt.

Kommunen har derudover bemærket, at der ifølge bygge-loven ikke er afstandskrav til naboskel, og at når sagen alligevel har været nabohøring, er det for at tilgodese nabo-hensyn bedst muligt. Kommunen har vurderet, at dette hensyn var tilgodeset ved den etablerede løsning, om end indblik fra altanerne ikke er helt undgået.

Kommunen anførte tillige, at ansøgeren selv havde oplyst, at der kunne opsættes afskærmning mod naboer, men at afskærmningsplader var udgået af projektet efter arkitektoniske overvejelser.

Kommunen har i udtalelse af 14. oktober 2005 til overpræsidiat blandt andet oplyst, at det på baggrund af Deres indsigelse blev krævet, at altanerne skulle ændres til flugt med egen vinduer ca. 8,0 meter fra naboskel og placeret bag en 45 grader linje i forhold til naboejendommens vinduer. De faktiske forhold på stedet har efterfølgende bevirket, at afstanden til naboskel ikke er overholdt, blandt andet fordi altanernes fastgørelse har forudsat, at der skulle opsættes lisener (bæreprofiler) på facaden, som skulle frigøres af vinduerne.

Kommunen har endvidere anført, at det ifølge Bygningsreglement 95 ved fastlæggelse af afstande til naboskel skal sikres, at altaner, der vender mod naboskel, ikke giver væsentlige indblikgener. Der er fra kommunen udøvet det skøn, at væsentlige indblikgener er afværget ved, at altanerne blev holdt bag en 45 grader linje, som blandt andet er retningsgivende for, hvor dybe altanerne maksimalt kan blive, og dermed for muligheden for at stå på altanen og se ind af tilstødende vinduer. Afstanden til naboskel er i den forbindelse mindre væsentlig. Vedrørende afskærmning er denne af arkitektoniske årsager fravalgt.

Endelig kan kommunen bemærket, at kommunen ikke før Deres henvendelse har haft kendskab til, at afstanden på 0,8 meter til naboskel ikke var overholdt.

Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14 har ved brev af 16. november 2005 blandt andet anført, at ifølge de kort- og ejendomsoplysninger, der kan indhentes elektronisk hos kommunen, er afstanden til skel 66 cm, og at 45 grader linjen, trods den bygningsmæssige ændring, er overholdt.

#### Afgørelse

Det bemærkes indledningsvis, at statsamtet har overtaget behandlingen af Deres klage fra Københavns Overpræsidium, hvilket er meddelt Dem ved statsamtets brev af 21. marts 2006.

For så vidt angår Deres klage over, at afstandskravet og kravet til den vinkel, altanerne skulle holdes bag, i den af kommunen meddelte byggetilladelse ikke er overholdt, har kommunen oplyst, at man ikke før Deres henvendelse har haft kendskab til, at afstanden på 0,8 meter til naboskel ikke var overholdt.

Ifølge byggelovens § 16 A, stk. 2, påser kommunen, at vilkår fastsat i byggetilladelser overholdes. Ifølge bestemmelsens stk. 3 skal kommunen, hvis den bliver opmærksom på et ulovligt forhold, søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

Statsamtet må lægge til grund, at Frederiksberg Kommune ved sin afgørelse af 29. juni 2005 har vurderet, at overskridelsen af afstandskravet på 0,8 meter, som skyldes dels måleunøjagtigheder og dels tekniske ændringer, har været af underordnet betydning, jf. byggelovens § 16, stk. 3.

Statsamtet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens skønsmæssige vurdering heraf.

For så vidt angår indblikgenerne, herunder spørgsmålet om afskærmning af altanerne, bemærkes at der ikke i byggetilladelserne er fastsat betingelser om afskærmning, men at dette alene har været drøftet under den nærmere udformning af projektet.

Ifølge BR 95, kapitel 2.1, stk. 1, skal en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kapitel 2.2-2.6.

Ifølge BR 95, kapitel 2.3, stk. 2, nr. 2, skal det ved fastlæggelse af afstand til vej, sti og skel sikres, at vinduer, altaner og lignende, der vender mod naboskel, ikke giver væsentlige indblikgener.

Ifølge byggelovens § 23, stk. 1, kan kommunalbestyrelsens afgørelser kun påklages til statsamtet for så vidt angår retlige spørgsmål. Afgørelser af skønsmæssig karakter kan således ikke påklages.

Statsamtets prøvelse er dermed begrænset til at påse, at kommunen ved sin afgørelse har overholdt skrevne og uskrevne regler og retsgrundsætninger.

Statsamtet kan således ikke ændre kommunens afgørelse, blot fordi vi måtte have den opfattelse, at man skulle have vurderet den konkrete situation anderledes.

Frederiksberg Kommunes vurdering af, at opførelse af de omhandlede altaner på de i byggetilladelserne angivne betingelser, herunder uden betingelse om afskærmning, ikke giver væsentlige indblikgener, er en skønsmæssig afgørelse, som statsamtet ikke har kompetence til at efterprøve.

Statsamtet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at antage, at kommunen ved det udøvede skøn har overskredet de retlige rammer for skønsudøvelsen. Statsamtet ændrer derfor ikke kommunens afgørelse.

Statsamtet har herved lagt vægt på, at kommunen i medfør af BR 95, kapitel 2.3, stk. 2, nr. 2, har lagt vægt på hensynet til naboerne og vurderet, at væsentlige indblikgener er undgået ved de i byggetilladelsen fastsatte krav til altanernes placering og afstand til naboskel.

Statsamtet foretager ikke videre i sagen.

#### Retsgrundlag

Bygningsreglement 1995, Reglement nr. 4002 af 13/02/1995, kapitel 2.1, stk. 1, og 2.3, stk. 1 og 2, er sålydende:

2.1, stk. 1. En bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kapitel 2.2-2.6. Bestemmelserne regulerer bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til:

- 1) grundens størrelse,
- 2) bebyggelsens afstand til naboskel, vej og sti,
- 3) bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel, vej og sti og anden bebyggelse på samme grund,
- 4) bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent,
- 5) de ubebyggede arealers indretning.

2.3, stk. 1. Bebyggelsens afstand til vej, sti og skel fastlægges efter kriterierne i kapitel 2.1.2 og kravene i stk. 2.

Stk. 2. Ved fastlæggelse af afstande efter stk. 1 skal det i øvrigt sikres at:

- 1) tagvand holdes på egen grund,
- 2) vinduer, altaner og lignende, der vender mod naboskel, ikke giver væsentlige indbliksgener.

Byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, er sålydende:

§ 16A, stk. 2. Kommunalbestyrelsen påser, at påbud efter loven eller de nævnte regler efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer overholdes.

Stk. 3. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

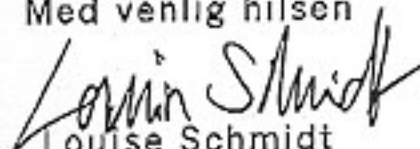
§ 23. Kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af denne lov, jf. dog § 12, stk. 7, § 16 A, stk. 4, og § 18 A, stk. 4, kan, for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til statsamtet, i Københavns og Frederiksberg Kommuner til Københavns Overpræsidium.

### Klagevejledning

Hvis sagen ønskes indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25 anlægges indenfor 6 måneder fra modtagelsen af dette brev."

Hvilket herved meddeles til Deres orientering.

Med venlig hilsen

  
Louise Schmidt  
Fuldmægtig