

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** Svar til Knud Holt Nielsen (Ø) vedr. lejerens generelle rettigheder ifm. byggeri i deres ejendom - høring, indsigelse ved gener. eDoc-sag: 2022-0184219.

---

**Fra:** TMFKP BPM Rådhuspost  
**Sendt:** 17. juni 2022 13:35  
**Til:** Knud Holt Nielsen (Borgerrepræsentationen)  
**Emne:** Svar til Knud Holt Nielsen (Ø) vedr. lejerens generelle rettigheder ifm. byggeri i deres ejendom - høring, indsigelse ved gener. eDoc-sag: 2022-0184219.

Kære Knud Holt Nielsen, MB

På vegne af Lena Kongsbach, vicedirektør i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, fremsender jeg svar på dit spørgsmål af 2. juni 2022 om lejerens generelle rettigheder ifm. byggeri i deres ejendom - høring, indsigelse ved gener.

Med venlig hilsen

**Anders Hadberg**  
Politisk koordinator  
BPM Sekretariat

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



## Besvarelse vedrørende lejeres rettigheder ifm. byggesager

Medlem af Borgerrepræsentationen Knud Holt (EL) har den 2. juni 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

1. I hvilket omfang kan lejere i en ejendom blive hørt af forvaltningen i forbindelse med større byggeansøgninger fra deres udlejer?
2. Og hvilke muligheder har lejere for at gøre indsigelser mod en byggherres byggeplaner, hvis de kommer til at medføre store gener for lejerne?

### Svar

Ad 1.

Når forvaltningen behandler en byggeansøgning, kan der som en del af sagsbehandlingen være pligt til at høre de omkringboende om byggeriet. Høringer i byggesager er fastlagt ud fra lovbestemte regler i planloven (i forbindelse med dispensationer) og/eller forvaltningsloven.

I byggesager vil høringerne altid være afgrænsede og enten være en partshøring af enkelte borgere, der er væsentligt og individuelt berørte af sagen, eller en bredere naboorientering af omboende. Hvilken høring der gennemføres, afhænger af sagen. I nogle sager foretages begge høringer.

### Partshøring

Forvaltningen skal i forbindelse med behandlingen af en byggeansøgning vurdere, om det er nødvendigt at foretage en partshøring efter forvaltningslovens § 19. Parter i en byggesag er typisk en afgrænset kreds og har i henhold til forvaltningsloven særlige partsrettigheder. Partsstatus er betinget af, at den pågældende person eller virksomhed efter forvaltningens vurdering har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse, og bliver berørt med en vis intensitet af byggeriet med hensyn til forhold, som forvaltningen kan regulere.

Man kan være part i sager, hvor afgørelsen træffes efter hhv. bygge- og planloven. Lejere og andelshavere anses ikke som parter i forhold til afgørelser, som træffes efter byggeloven. Det er fastslået i klageinstansens praksis. Det skyldes, at byggeloven alene værner boligejeres interesser, mens det som udgangspunkt ligger uden for byggelovens formål at beskytte lejeres interesser.

**17-06-2022**

Sagsnummer i F2  
2022 - 8916

Dokumentnummer i F2  
1501250

Sagsnummer i eDoc  
2022-0184219

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

Det er imidlertid politisk besluttet i Københavns Kommune, at selvom lejere og andelshavere ikke er parter i byggesager afgjort efter byggeloven, så skal de alligevel skal høres. Forvaltningen sender således også en høring til eventuelle lejere og andelshavere i den ejendom, hvor ejeren bliver partshørt, så de også har mulighed for at indsende deres bemærkninger til byggesagen. I høringsbrevet gøres der opmærksom på, at der ikke er tale om en lovpligtig høring, at lejerne/andelshaverne ikke er parter i sagen, og at de derfor ikke kan klage over afgørelsen i sagen.

Hvis forvaltningen giver dispensation fra en lokalplan, som får væsentlig og individuel betydning for de omkringboende, skal de efter forvaltningslovens § 19 partshøres om afgørelsen om dispensation, som træffes efter planloven. Lejere og andelshavere kan godt være parter i forhold til afgørelser efter planloven, og de vil have mulighed for at klage over afgørelsen om dispensation til Planklagenævnet.

#### Naboorientering

Hvis der er en lokalplan for området, og forvaltningen vil give dispensation herfra, skal forvaltningen overveje, om der skal foretages en naboorientering efter planloven. Der skal foretages orientering, medmindre det vurderes, at orienteringen er af underordnet betydning. Forvaltningen skal fastlægge omfanget af høringskredsen, som ofte vil vedrøre en større kreds end ved partshøringer. Det vil ofte være de omkringboende i kvarteret (lejere og andelshavere såvel som ejere) - også på den byggende ejendom, som orienteres om byggeprojektet. De orienterede - og evt. andre med en retlig interesse i afgørelsen efter planloven - har mulighed for at klage over afgørelsen om dispensation fra lokalplanen.

Ad 2.

Alle kan, uagtet deres status som høringsberettiget, skrive til forvaltningen, hvis de har noget væsentligt at bidrage med til sagens oplysning. Alle bemærkninger vil indgå i forvaltningens beslutningsgrundlag, hvis der er tale om saglige hensyn, som forvaltningen kan varetage i byggesagsbehandlingen. Forvaltningen kan ikke tage højde for privatretlige forhold, såsom lejefastsættelse mv.

Svaret er offentligt tilgængeligt på [kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget](http://kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget).

Lena Kongsbach  
Vicedirektør