



## Notat

### Afgørelse fra Byggeklageenheden i sag om etablering af parkeringspladser, Jagtvej

#### Resume

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget orienteres om, at Byggeklageenheden har truffet afgørelse i en klagesag vedrørende forvaltningens afgørelse om, at en byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser på Jagtvej er bortfaldet. Byggeklageenheden har ikke givet klager medhold, og forvaltningens afgørelse er derfor fortsat gældende. I mellemtiden er der vedtaget nyt lokalplantillæg, der hindrer etablering af parkeringspladser på det pågældende areal på ejendommen. Udvalget orienteres, da sagen har haft stor bevågenhed, og det daværende Teknik- og Miljøudvalg er tidligere blevet orienteret om sagens udvikling.

#### Sagsfremstilling

Den 22. januar 2024 gav forvaltningen byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser i gården, Jagtvej . Daværende Teknik- og Miljøudvalg blev orienteret om byggetilladelsen med notat på portalen den 7. februar 2024. Byggearbejdet skulle dermed være påbegyndt inden for 1 års fristen i byggetilladelsen, dvs. den 22. januar 2025.

Pba. borgerhenvendelser undersøgte forvaltningen om arbejdet reelt var påbegyndt og ved besigtigelse den 27. januar 2025 var der ikke umiddelbart tegn på, at byggearbejdet var påbegyndt. Forvaltningen bad derfor ansøger om at redegøre for rettidig påbegyndelse med frist den 4. februar 2025. Ved fristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget materiale fra ejer. Den 25. februar 2025 traf forvaltningen afgørelse om at byggetilladelsen af 22. januar 2024 var bortfaldet.

I marts 2025 påklagede ansøger kommunens afgørelse til Byggeklageenheden, der er klagemyndighed efter byggeloven. Den 29. april 2026 traf Byggeklageenheden afgørelse i sagen, og klager har ikke fået medhold i klagen, hvormed forvaltningens afgørelse om byggetilladelsens bortfald fortsat er gældende. Byggeklageenheden har begrundet afgørelsen med, at etableringen af parkeringspladserne ikke var rettidigt påbegyndt inden for 1 års fristen i byggetilladelsen, selvom byggeriet formelt var meddelt påbegyndt til forvaltningen, og på trods af at der var foretaget visse forberedende arbejder med henblik på at etablere parkeringspladserne.

Den 26. juni 2025 godkendte Borgerrepræsentationen et tillæg til lokalplanen med det formål at bevare et gårdareal på ejendommen Jagtvej som et rekreativt område. Da lokalplantillægget er vedtaget, vil der ikke kunne gives tilladelse til at etablere parkeringspladser på det pågældende areal, da plangrundlaget for ejendommen er ændret.

08-05-2026

Sagsnummer I F2  
2026 - 10137

Dokumentnummer i F2  
258313

Sagsnummer eDoc  
2026-0161312

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

EAN-nummer  
5798009809452

På den baggrund meddelte forvaltningen den 8. juli 2025 afslag på en ansøgning fra 17. marts 2025 om dispensation fra lokalplanen til at etablere 10 parkeringspladser på ejendommen. Den 5. august 2025 påklagede ansøger afslaget til Planklagenævnet, som er klagemyndighed efter planloven. Den 31. juli 2025 har ansøger desuden indgivet en særskilt klage til Planklagenævnet over den pågældende lokalplans vedtagelse. Forvaltningen har i begge sager sendt udtalelser til Planklagenævnet og afventer nu udfaldet af disse klagesager.

Ved tilsyn på stedet den 30. april 2026 blev det konstateret, at parkeringspladserne ikke er etableret på ejendommen.

Lena Kongsbach  
Vicedirektør

### **Bilag**

Bilag 1 Byggeklageenhedens afgørelse om bortfald af byggetilladelse til etablering af parkeringspladser, Jagtvej

## **AFGØRELSE**

**i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse om, at en byggetilladelse til etablering af parkeringspladser er bortfaldet på Jagtvej, København N**

Københavns Kommune traf den 25. februar 2025 afgørelse om, at en byggetilladelse af 22. januar 2024 til etablering af 10 parkeringspladser på terræn på ejendommen Jagtvej , 2200 København N, var bortfaldet.

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen havde det fornødne grundlag til at træffe afgørelse, jf. officialprincippet.
- Om byggetilladelsen er bortfaldet som følge af manglende udnyttelse, jf. byggelovens § 16, stk. 10.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

## **1. Sagens oplysninger**

Klagen vedrører 10 parkeringspladser på Jagtvej , 2200 København N.

Kommunen gav den 20. december 2018 byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser. Den 1. juni 2022 meddelte kommunen, at byggeriet ikke var påbegyndt og at byggetilladelsen derfor var bortfaldet.

Kommunen gav den 22. januar 2024 en ny byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser.

Den 4. november 2024 meddelte klageren til kommunen, at byggearbejdet var påbegyndt. Den 27. januar 2025 henvendte kommunen sig til klageren for at høre om arbejdet også var fysisk påbegyndt. Klageren oplyste, at arbejdet var fysisk påbegyndt den 17. december 2024 ved indhegning af byggepladsen med kegleværn, samt begyndt gravearbejde og at arbejdet ville fortsætte den 10. februar 2025.

Den 28. januar 2025 skrev kommunen til klageren og efterspurgte dokumentation for, at arbejdet var fysisk påbegyndt.

Der var herefter dialog frem og tilbage, indtil kommunen den 25. februar 2025 oplyste, at det foretagne arbejde ikke kunne betragtes som en påbegyndelse, og at kommunen anså byggetilladelse for at være bortfaldet, jf. byggelovens § 16, stk. 10.

### **1.1. Afgørelsen, der er klaget over**

Københavns Kommune traf den 25. februar 2025 afgørelse om, at en byggetilladelse af 22. januar 2024 til etablering af 10 parkeringspladser på terræn på ejendommen Jagtvej , 2200 København N, var bortfaldet.

### **1.2. Klagen og bemærkningerne hertil**

Byggeklageenheden modtog klagen den 24. marts 2025.

Byggeklageenheden har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## **2. Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Byggeklageenhedens kompetence**

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1,<sup>1</sup> at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven eller regler fastsat

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 med senere ændringer.

i medfør heraf, kan påklages til Nævnenes Hus v/ Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

At prøvelsen er begrænset til at angå retlige spørgsmål betyder, at Byggeklageenheden ikke kan tage stilling til kommunens skønmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan med andre ord ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig, eller om Byggeklageenheden er enig i skønnet.

## **2.2. Officialprincippet**

### *2.2.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at kommunen ikke har inddraget klagerens dokumentation for, at byggeriet var påbegyndt den 17. december 2024.

Klageren anfører, at kommunen ikke tilstrækkeligt har lagt vægt på fotodokumentationen for anlægsgartnere på pladsen, vidneudsagn fra medarbejdere og dokumentation for efterfølgende retablering af området.

Byggeklageenheden forstår dette som en klage over, at kommunen ikke har oplyst sagen tilstrækkeligt, inden kommunen traf afgørelse.

### *2.2.2. Generelt om officialprincippet*

Kommunen skal ved behandlingen af byggetilladelser overholde almindelige forvaltningsretlige principper.

Det er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, at kommunen selv, eventuelt i samarbejde med andre myndigheder, skal fremskaffe de nødvendige oplysninger om en sag eller sørge for, at private (typisk parten eller parterne i en sag) medvirker til oplysning af sagen. Dette princip kaldes officialprincippet eller undersøgelsesprincippet. Princippet sikrer, at der er et tilstrækkeligt faktisk og retligt grundlag for afgørelsen. Overholdelsen af princippet er derfor generelt af væsentlig betydning for en afgørelses lovlighed og rigtighed. Kravene til oplysning af faktum kan dog ikke præciseres generelt, og det beror i vid udstrækning på et skøn, hvornår kravene er opfyldt.

En kommune har et ganske vidtgående skøn i forhold til, om kommunen på baggrund af en helhedsvurdering, ønsker at give en byggetilladelse til et byggeri. Byggeklageenheden kan ikke efterprøve dette skøn. Disse meget vidtgående skønmæssige beføjelser, herunder i forhold til afvejning af forskellige hensyn, indebærer, at der også tilkommer kommunen et vidtgående

ende skøn i forhold til omfanget og karakteren af de oplysninger og vurderinger, som tilvejebringes i forbindelse med byggesagen.

### 2.2.3. *Byggeklageenhedens vurdering*

Byggeklageenheden finder, at kommunen ikke med afgørelsen har handlet i strid med officialprincippet.

Enheden lægger herved vægt på, at kommunen har været på tilsyn på ejendommen, samt indhentet oplysninger fra klageren selv, hvorefter kommunen har foretaget vurderingen ud fra disse oplysninger.

Byggeklageenheden kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

## 2.3. **Bortfald af byggetilladelse**

### 2.3.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at klageren har påbegyndt etableringen af 10 parkeringspladser rettidigt, og at byggetilladelsen derfor ikke er bortfaldet.

Klageren anfører, at der indenfor fristen på 1 år er opsat kegleværn til sikring af byggepladsen, påbegyndt gravearbejde på arealet af klagerens anlægsgartnere og anmeldt påbegyndelsen til kommunen via BOM-systemet.

Klageren anfører desuden, at der foreligger særlige omstændigheder, da klageren gentagne gange er blevet hindret i at udføre byggearbejdet af bl.a. områdets beboere.

### 2.3.2. *Generelt om bortfald af byggetilladelser*

Af byggelovens § 16, stk. 10, 1. pkt. fremgår:

*En tilladelse bortfalder, hvis det af tilladelsen omfattede arbejde ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato.*

Bestemmelsen foreskriver ikke nærmere, hvornår et byggearbejde må anses for påbegyndt, men det er Byggeklageenhedens opfattelse, at ikke enhver aktivitet på byggepladsen kan karakteriseres som arbejdets påbegyndelse. Arbejdet kan efter Byggeklageenhedens opfattelse ikke anses for påbegyndt, hvis aktiviteten f.eks. alene består i fjernelse af restbeplantning uanset, om dette måtte betragtes som forberedelse til andre arbejder.

Byggearbejder må anses for påbegyndt, når arbejdet faktisk er påbegyndt, f.eks. ved udgravning til fundament.<sup>2</sup>

Manglende rettidig udnyttelse af byggetilladelsen har den betydning, at bygherren på ny må ansøge om byggetilladelse, samt at ansøgningen vil

---

<sup>2</sup> Bown, Byggeloven med kommentarer, 2018, s. 136.

skulle behandles og vurderes efter det bygningsreglement og øvrige regler, som er trådt i kraft på tidspunktet for ansøgningen.<sup>3</sup>

### 2.3.3. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at anlæg af p-pladserne ikke er påbegyndt inden for 1-års fristen, og at byggetilladelsen derfor er bortfaldet.

Enheden lægger herved vægt på, at de tiltag, som klageren har oplyst at have foretaget, herunder at projektet er meldt påbegyndt til kommunen, opførelse af indhegning af området og påbegyndt grave/gartnerarbejde, efter Byggeklageenhedens opfattelse, ikke i den konkrete situation kan anses for påbegyndelse af anlæggelsen af p-pladserne, men må betragtes som forberedende skridt til anlægsarbejdet.

Byggeklageenheden finder desuden, at det forhold, at klagerens arbejdsfolk ifølge klageren flere gange er blevet nødt til at afblæse arbejdet grundet trusler m.v., senest den 17. december 2024, ikke i sig selv kan medføre, at fristen er forlænget, eller at arbejdet kan anses for påbegyndt.

Byggeklageenheden bemærker i øvrigt, at afklaring af bevismæssige spørgsmål forudsætter en egentlig bevisførelse, eventuelt med edition af entreprenørens logbog eller tidsplaner eller vidneafhøringer, f.eks. af entreprenøren, hvilket Byggeklageenheden ikke kan foretage. En sådan bevisførelse må i givet fald ske i forbindelse med et søgsmål ved domstolene.

Byggeklageenheden kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

## 3. Afsluttende bemærkninger

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 25. februar 2025 om, at en byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser er bortfaldet.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. stk. 2, 2. pkt.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25, stk. 1, anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

## 4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (sagsnummer 976721) samt for klageren og dennes repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til klageren og dennes repræsentant samt eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

---

<sup>3</sup> Bown, Byggeloven med kommentarer, 2018, s. 136.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://byg.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.

Chefkonsulent

**Bilag** (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

## **Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen**

Byggeklageenheden har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

### Modtaget fra klageren:

- Klage af 24. marts 2025.

### Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 23. maj 2025.