



Til Teknik- og Miljøudvalget

6. december 2017

Ændret praksis for partshøringer i byggesager

Sagsnr.
2017-0393136

Dokumentnr.
2017-0393136-1

Baggrund

Parter i byggesager er de naboer, der bliver berørt med en vis intensitet af byggeriet. Bygherren er også part i sin egen byggesag.

Sagsbehandler
Steffen Mark Jensen

Partshøring er en af de rettigheder, man har som part i en byggesag. Fortolkningen af partsbegrebet – og dermed afgrænsningen af, hvilke naboer, der er parter i byggesagerne – er vanskelig og under løbende udvikling.

Teknik- og Miljøforvaltningen gennemførte i sommers en indsats om partshøringer med henblik på yderligere kvalificering af forvaltningens praksis.

Allerede nu er der behov for at justere forvaltningens praksis på grund af en ombudsmandsudtalelse og afgørelser fra Statsforvaltningen.

Ny praksis

Ombudsmanden har i en udtalelse fastslået, at kun ejere – og ikke lejere – anses for parter i byggesager. Ombudsmanden henviser til, at byggeloven værner boligejeres interesser, mens det som udgangspunkt ligger uden for byggelovens formål at beskytte lejerens interesser. Dette gælder, uanset om lejerne måtte have en væsentlig, subjektiv interesse i byggesagen.

Kommunens klageinstans efter byggeloven, Statsforvaltningen, har taget denne fortolkning til sig og ladet den gælde også for andelshavere, der ligesom lejere ikke ejer noget fysisk.

Statsforvaltningen er den administrative klageinstans på byggelovsområdet, og kommunen er derfor som 1. instans bundet af deres afgørelser – medmindre de bliver omgjort ved domstolene i en retssag anlagt af en af sagens parter. Ombudsmandens udtalelser på forvaltningsområdet, som er hans speciale, er også meget vanskeligt at se bort fra.

Fortolkningen har været drøftet med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, og styrelsen finder ikke anledning til at anfægte den.

Sekretariat MAB

Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Da det kun er domstolene, der kan ændre denne nye fortolkning af partsbegrebet, er forvaltningen forpligtet til at følge den i vores høringspraksis fremadrettet.

Implementering af ny praksis

Forvaltningens retningslinjer for partshøringer i byggesager vil blive ændret i overensstemmelse med den ændrede fortolkning og implementeret i byggesagsbehandlingen.

Det vil – som hidtil – fremgå af høringsbrevet, om man har partsstatus i sagen, eller om man høres på anden grundlag. I fremtidige sager vil lejere og andelshavere der tidligere ville have været defineret som parter, men som ikke er det i forhold til den nye praksis, blive orienteret om, at der er iværksat en høring – inkl. et link til materialet samt hvem, der har partstatus (ejer).

Ressourcerne til dette er det ikke muligt at finansiere via byggesagsgebyret, og aktiviteten vil derfor skulle skattefinansieres.

Det vil blive vurderet, om fortolkningen kan have betydning for anden lovgivning på arealanvendelsesområdet.

Forvaltningen vil endvidere orientere Lejernes LO (LLO) og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), hvis medlemmer praksisændringen vil få betydning for.

Anne-Sofie Degn
Serviceområdechef