

JENSEN
ADVOKATFIRMA
MØDERET FOR HØJESTERET

Københavns Kommunes
Teknik- og Miljøforvaltningen
Område for Bygninger

Vejle den 10. marts 2025

Sekretær: Charlotte Kaasing/ADY
Direkte: 20454551.
E-mail: ck@bjsj.dk
J.nr. : 52765
Kontonr. 6855 0000137704

Vedr.: Høringssvar vedrørende varsel om forbud efter planlovens §14

Indledning

Ejerne af ejendommen beliggende Lindebugten 10, Valby, erhverver ejendommen i år 2015. jf. **bilag 1**. Ejendommen er oprindeligt rejst tilbage i 1933, og har med tiden skiftet hænder en del gange. Det fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens database, at der ikke er nogen fredninger på ejendommen jf. **bilag 2**.

De nuværende ejere har med tiden mærket og indset, at huset ikke længere er tidssvarende og funktionelt. Dertil viser undersøgelser at husets er ved at være udtjent:

- Udvendigt træværk blev i sundhedsattesten vurderet til at have en restlevetid på 5-10 år ved overtagelsen i 2015.
- Vinduer og udvendige døre blev i sundhedsattesten vurderet til at have en restlevetid på 5-10 år ved overtagelsen i 2015.
- Vand og fugt trænger ind gennem kældervæggene ved kraftigt regnvejr (senest i 2023), og har forårsaget vand i kælderen og potentielt skimmelsvamp.
- Der er mug på vægge og loft i kælderen.
- Der er meget høje radonværdier i huset (målt i 2019):
 - Stueetage: 210 Bq/m³
 - Kælderetage: 390 Bq/m³

- Huset er dårlig isoleret (jf. hultmurskontrol udført i 2020).
- Taget skal skiftes snarest muligt (jf. tilstandsrapporten fra 2015 samt efterfølgende kontrol udført i (2020).
- Fundament/sokkel blev i sundhedsattesten vurderet til at have en restlevetid på 5-10 år ved overtagelsen i 2015.
- At få varmt vand i en vandhane tager ofte op til et minut, og endnu længere tid i stueetagen.
- Bad forefindes kun i kælderetagen.
- Den indvendige kældertrappe er meget stejl.
- Dårlig spildevandslugt fra rørene.

Huset ønskes derfor nedrevet med henblik på at opføre en ny tidssvarende ejendom.

Betingelser for udstedelse af forbud med hjemmel i planlovens §14

Planlovens §14 har følgende ordlyd:

”Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.”

Tre betingelser skal således være opfyldt:

- 1) Forbuddet skal kunne reguleres efter planlovens §15.
- 2) Forbuddet skal være planmæssigt.
- 3) Kommunalbestyrelsen skal have til hensigt at udfærdige en lokalplan.

Udover disse tre betingelser er det i tidligere praksis antaget, at der ikke kan nedlægges forbud mod byggeri, der endnu ikke er påbegyndt, men som har modtaget en gyldig byggetilladelse. Tilsvarende gælder i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ikke inden for 14-dages fristen har reageret på en anmeldelse efter byggeloven jf. afgørelserne **MAD 2000.827, NKN/KFE2001.112NKN, NKO2000.212**.

Efter en gennemgang af sagens akter, kan det konstateres, at ansøgningen om nedrivning og byggetilladelse er dateret til den 03.01.2025. Jeg kan samtidig konstatere, at mine klienter først orienteres om et forbud første gang i februar måned.

Konsekvensen heraf må nødvendigvis også efter gældende ret være, at et forbud ikke kan eller bør opretholdes, idet kommunen ikke har reageret rettidigt.

Selvom betingelserne for, at meddele et forbud i medfør af planlovens §14 ikke er tilstede, er der forsat en lang række grundlæggende forvaltningsretlige principper, som taler imod opretholdelsen af et forbud.

Kravet om saglighed og proportionalitet

Der gælder et almindeligt princip om saglighed og proportionalitet i den offentlige forvaltning. Princippet betyder på jævnt dansk, at kommunes tiltag skal:

- 1) Egne sig til at opnå det tilsigtede og
- 2) Stå mål med midlet. (proportionalitetskravet)

Hvad angår nr. 1

Kommunen begrunder varslingen om forbuddet med:

”Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet bevaringsværdien af ejendommen beliggende Lindebugten 10, Valby. Bygningen, beliggende Lindebugten 10, Valby, er i 1993 vurderet efter SAVE-metoden til en bevaringsværdi 5, dvs. middel bevaringsværdi, hvilket stadig forekommer retvisende. Forvaltningen vurderer, at bygningen ikke i sig selv er bevaringsværdig, men er en del af en helhed, der er udpeget som Kulturmiljø bl.a. på grund af den homogene bebyggelse, og at matriklen derfor er sårbar over for om-, til- og nybyggeri, der slører det homogene præg”

Kommunen mener altså, at bygningen ikke i sig selv er bevaringsværdig, men indgår i et *”homogent miljø”*, som er bevaringsværdigt.

Der synes imidlertid ikke at bestå noget *”homogent miljø”*, idet husene beliggende på Lindebugten, har forskellige udformninger, størrelser og farver. Dertil kommer at naboejendommen beliggende Lindebugten nr. 14 er opført omkring år 2012.

Allerede af disse grunde, synes et forbud ikke at egne sig til at opretholde dette såkaldte *”homogene miljø”*, hvis det overhovedet kan anerkendes, at det eksister. Kravet om egnethed ses derfor ikke opfyldt.

Det følger af retspraksis, at forvaltningen klart skal afgrænse og definere hvilket specifikke område der er tale om. **Jf BS-4537/2021-KOL.** Rationalet er, at borgen skal kunne forstå hvilke område der lægges vægt på, mens forvaltningen skal gøre det klart hvilke bygninger det lægges vægt på. Der er en formodning for, at et homogent miljø eksisterer lokalt. Forvaltningen bør derfor udpege de nøjagtige bygninger i relation til Lindebugten 10, Valby, der danner det

homogene miljø set lokalt i forhold til Lindebugten 10. Området som anses for at være omfattet af beskyttelsen er for stort og dermed **uegnet** til at opretholde et ”*homogent miljø*”.

Hvad angår nr. 2

Ejendommen ses ikke at være fredet jf. bilag 2. De nuværende ejere har således heller ikke kunne forudse, at renovationsmulighederne ville være begrænsede. Kommunen mener derimod, at ejendommen udgør en del af et kulturmiljø som er bevaringsværdigt.

Såfremt man skal hindre ejendomsejere i at udnytte deres grundlovssikrede ejendomsret, må dette ske af hensyn til tungtvejende grunde. Som det følger af indledningen ønskes ejendommen nedrevet fordi denne nært er udtjent og herlighedsværdien i at leve i en forældet ejendom både helbredsmæssigt og komfortmæssigt er lav, sammenlignet med en tidssvarende ejendom.

Det synes derfor ikke proportionelt at kræve, at ejendomsejerne bliver boende i en 92 år gammel udtjent bolig, til gengæld for, at huset potentielt kan bidrage til et ”*homogent miljø*”, i et ukendt omfang. Kravet om proportionalitet ses derfor ikke imødekommet.

Princippet om proportionalitet indebærer også, at kommunen skal benytte sig af det mindst muligt indgribende middel.

De nuværende ejere ønsker ikke at bygge et hus, der arkitektonisk falder helt uden for hvad der ellers findes på ejendommene i nærområdet. De ønsker blot at bygge et funktionelt og tidssvarende hus, for at løse de tidligere nævnte problemer, da det vil være vanskeligt og særdeles omkostningstungt at foretage udbedringerne i det eksisterende hus.



Den ovenstående illustration viser hvordan facaden for det nye hus er tiltænkt (den ses at være meget lig Parkbo 1, et længehus i ét plan med valmtag), og de nuværende ejere indgår gerne i en dialog med kommunen ift. at tilpasse tegningerne af det nye hus for at imødekomme evt. bekymringer kommunen måtte have til det arkitektoniske udtryk, f.eks. farvevalg til mursten og tegl samt udformninger af vinduer, mv.

Princippet om ligebehandling

Der gælder efter forvaltningsretten et almindeligt princip om, at *”to ens sager skal behandles ens”* benævnet lighedsgrundsætningen.

Årsagen til, at det kan være svært at anerkende at der ikke eksisterer et *”homogent miljø”*, kan meget vel være fordi flere ejendomme har fået lov til at opbygge eller bygge helt nyt.

Som eksempler kan nævnes

- Højdedraget 15 (2021)
- Lindebugten 56 (2018)
- Lindebugten 47 (2017)
- Vestervang 31 (2016)
- Lindebugten 14 (2012) (Nybyggeri)
- Solskrænten 53 (2011)

Når genboen i nr. 14 er meddelt tilladelse til at opføre en helt ny bygning, foreskriver lighedsgrundsætningen, at ejerne af nr. 10 må meddeles samme tilladelse.

-oOo-

Som allerede nævnt er der mange, mange eksempler på ejendomme, hvis bygninger falder uden for områdets *”homogene miljø”*, hvis dette tages som at være *”villa- og randbebyggelser fortrinsvis opført i røde og gule tegl, mange med røde sadeltage i tegl”*, jf. kommunens beskrivelse af Vigerslev Haveforstad som kulturmiljø. Alene i nærområdet er der adskillige bygninger, der falder helt uden for denne beskrivelse, og der er generelt en stor mangfoldighed af forskellige typer bygninger. Eksempler fra en kort gåtur i området er vist herunder:

Højdedraget 15



Højdedraget 22



Lindebugten 6-8
(direkte nabo)



Lindebugten 14
(genbo)



Lindebugten 29



Lindebugten 36



Lindebugten 43



Lindebugten 44



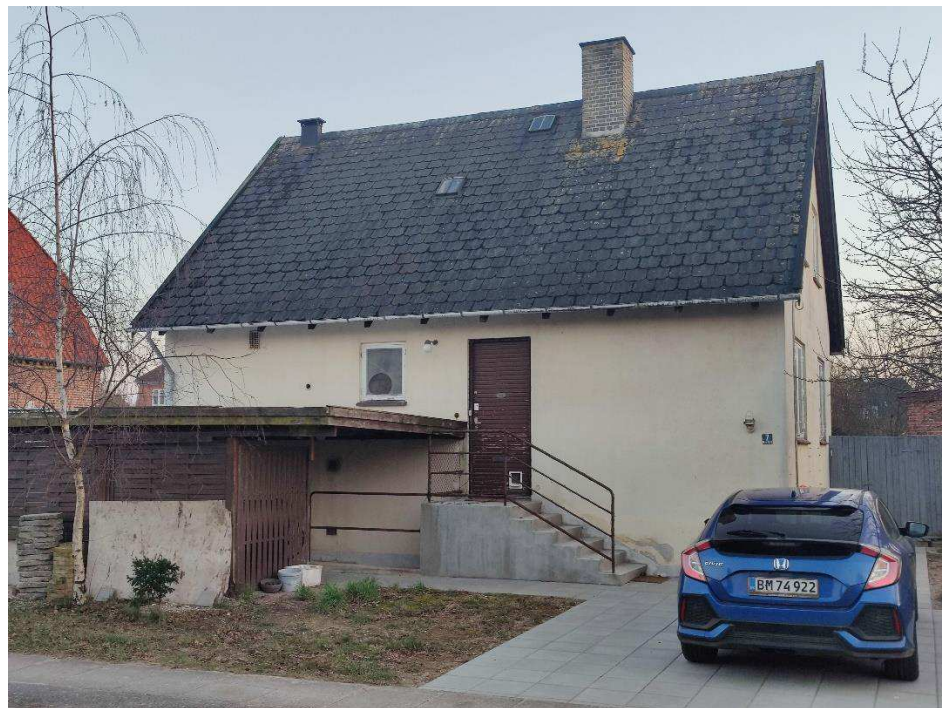
Vestervang 12



Birkebakken 6



Birkebakken 7



Birkebakken 18



Engdraget 14



Engdraget 19



Engdraget 25



Engdraget 35



Parkbo 1



BILAG:

Bilag 1 Tingbog

Bilag 2 FBB

Med venlig hilsen

Bjarne Skøtt Jensen (H)

bj@bjsj.dk