

v / Niels Martin Nygaard Nielsen

Maltevang 36

3400 Hillerød

Tlf.: 29 63 80 70

E-mail: niels.martin.nielsen@gmail.com

www.maltevang.one

Planklagenævnet

Nævnenes Hus

Toldboden 2

8800 Viborg

Klage i medfør af planlovens § 58 stk. 1 pkt. 3 over de retlige forhold, hvorunder Hillerød Kommune har truffet en afgørelse vedrørende en sag i Grundejerforeningen Maltevang (Hillerød Kommune, BYG sag 2023-2317)

1. Baggrund

Jeg henvender mig som formand for Grundejerforeningen Maltevang, som er en lille grundejerforening med 20 rækkehuse i Hillerød. Grundejerforeningen blev stiftet af Hillerød Kommune i 1989 i forlængelse af Lokalplan 168 og deklARATIONEN for området, der begge tydeligvis sigter på i ånd og bogstav at sikre, at bebyggelsens karakter bevares som en samlet enhed og med et ensartet udtryk. Efter sigende var baggrunden herfor, at Hillerød Kommune i 80'erne havde oplevet en række problemer i andre rækkehusbebyggelser, som man gerne ville undgå i Grundejerforeningen Maltevang. Derfor indeholder lokalplanen og deklARATIONEN bestemmelser, der sigter netop herimod ved at indføre forbud mod bl.a. parabolantener, parkering af trailere og campingvogne, facadeændringer og skæmmende farver.

Jeg har, ligesom den øvrige bestyrelse, ikke nogen juridisk baggrund, men har – som følge af Hillerød Kommunes måde at gribe ovenstående sag an på – været nødt til at sætte mig ind i reglerne for offentlig forvaltning for at varetage grundejerforeningens interesser bedst muligt.

Dette har ledt frem til denne klage, hvoraf det fremgår, at Hillerød Kommunes forvaltning på afgørende punkter har været ude af trit med forvaltningsloven og de principper for god forvaltnings-skik, som Folketingets Ombudsmand anfører bør gælde for enhver offentlig forvaltning.

1.1. Læsevejledning

Jeg vil indledningsvis gennemgå den baggrundsviden, som er relevant for bedømmelsen af sagen, herunder de relevante afsnit fra lokalplanen og deklARATIONEN samt den hidtidige praksis mellem

Hillerød Kommune og grundejerforeningen i forbindelse med byggesager på medlemmers matrikler.

Efter en gennemgang af sagsforløbet (afsnit 2), dokumenteres sagens klagepunkter over retlige spørgsmål (afsnit 3), de alvorlige konsekvenser, som Hillerød Kommunes afgørelse medfører for grundejerforeningen (afsnit 4), inden der afsluttes med de konkluderende påstande, jeg uddrager heraf (afsnit 5). Bagerst i dokumentet er der en liste over de bilag, som vedlægges sagen.

Af hensyn til læsevenligheden er der ofte anvendt understregninger for at fremhæve væsentlige pointer og passager i både citater og egne afsnit.

1.2.Lokalplan 168 om bebyggelsens karakter

Af Lokalplan 168 (Bilag 1) fremgår bl.a. følgende af § 1 (Lokalplanens formål):

”Lokalplanens formål er at skabe byplanmæssig hjemmel til opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse og at sikre, at denne får en udformning og et omfang m.v., så der opnås en god helhedsvirkning i kvarteret.”

Lokalplanen lader dermed ikke tvivl om, at Hillerød Kommune fra start har fundet det af stor betydning, at bebyggelsen har en god helhedsvirkning i kvarteret. Dette bekræftes også ved læsning af lokalplanen i sin helhed.

1.3.Deklarationens bestemmelser om bebyggelsens karakter og ændring af facader

Deklarationen for området (Bilag 2), som er udarbejdet i 1988 som supplement til lokalplanen, siger følgende om bebyggelsens karakter og facadeændringer:

§ 3.1 ”Bebyggelsen er opført i en samlet enhed, hvis karakter ikke må ændres uden Byrådets godkendelse.”

§ 3.2 ”Forandringer af disse bygningers ydre facader må ikke foretages, hverken med hensyn til form, materialer eller farve uden Byrådets godkendelse. Al vedligeholdelse skal ske med materialer eller farver, der svarer til de benyttede ved udstedelsestidspunktet af ibrugtagningstilladelsen.”

Deklarationen slår dermed fast, at bebyggelsen skal være en samlet enhed, hvis karakter ikke må ændres, og fremhæver specifikt, at facaderne ikke må ændres.

1.4.Rækkehusene i Grundejerforeningen Maltevang

Grundejerforeningen Maltevang består, som tidligere nævnt, af 20 rækkehuse, hvoraf de 13 huse er på 120 m² og de resterende 7 huse er på 144 m², beliggende på Maltevang 2-40 (lige numre), 3400 Hillerød.

Som det fremgår af Figur 1, adskiller husene på 144 m² (nr. 10-12 på billedet) sig facademæssigt fra husene på 120 m² (nr. 14-16 på billedet) ved, at de store huse har en bredere facade, hvor der udover en hoveddør og et vindue også er en havedør.

Forskellen fremgår tydeligere af de to fotos i Figur 2, der viser facaderne mod forhaven for hhv. et af husene på 120 m² og et af husene på 144 m².



Figur 1 Skråfoto af, regnet fra venstre, facaderne mod nord for Maltevang 16, 14, 12, 10, idet de to førstnævnte (Maltevang 16 og 14) er af modellen på 120 m², mens de to sidstnævnte (Maltevang 12 og 10) er modellen på 144 m². (Kilde: E-mail fra Hillerød Kommune ifm. sag 2023-2317)



Figur 2 Facaderne på Maltevang 14 (120 m²) og Maltevang 36 (144 m²). Fotos er gengivet her med ejernes tilladelse.

1.5. Den hidtidige praksis i grundejerforeningen vedr. deklarationens § 3.1 og § 3.2

Den hidtidige praksis i foreningen, har været, at det - i tråd med deklarationens § 3.1 og § 3.2 - har været tilladt at udskifte døre og vinduer med nyere andre modeller på betingelse af, at de oprindelige huller i facadens murværk er blevet genanvendt samt at der er anvendt de i foreningen godkendte farver.

1.6. Deklarationens bestemmelser om påtaleret

Relevant for forståelsen af denne sag er bestemmelserne om påtaleret, som fremgår således af deklarationen (Bilag 2):

§ 4.1 *"Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Hillerød Byråd."*

§ 4.2 *"Byrådet kan helt eller delvist delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver til tilbagekalde en sådan delegation."*

§ 4.3 *"De påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser, såfremt samtykke dertil i hvert tilfælde gives af grundejerforeningen og de af dispensationsforholdet berørte personer."*

Det ligger således fast, at det er Hillerød Kommune, der er påtaleberettiget, men at man har mulighed for helt eller delvist at uddelegere påtaleretten til grundejerforeningen. Relevant for denne sag fremgår ligeledes, at grundejerforeningen i tilfælde af dispensation skal give samtykke.

1.7. Den hidtidige praksis mellem Hillerød Kommune og Grundejerforeningen Maltevang

I forlængelse af deklarationens bestemmelser om påtaleret har Hillerød Kommune fra grundejerforeningens start i 1989 etableret en fast praksis, hvor man i forbindelse med byggesager på medlemmers matrikler har anmodet medlemmet om at indhente grundejerforeningens godkendelse af det pågældende, inden kommunen tog sin endelige afgørelse.

Som eksempel herpå kan nævnes en sag fra 2005 (Bilag 3), hvor en arkitekt på vegne af de daværende ejere af Maltevang 16 – tilfældigvis samme ejendom, som denne sag omhandler – ansøger Hillerød Kommune om tilladelse til at opføre en 22 m² tilbygning til den eksisterende bolig. Her skriver kommunen bl.a. følgende i sit svar:

"Idet der ikke før er givet tilladelse til tilbygninger på de enkelte ejendomme (...), kan vi ikke sådan umiddelbart give en principiel tilladelse, uden at bebyggelsens grundejerforening godkender projektet."

"Det du, eller ejeren af ovennævnte ejendom, skal gøre for at komme videre med projektet er, at rette henvendelse til Grundejerforeningen for bebyggelsen og fremlægge dem byggeprojektet. Grundejerforeningen skal herefter kontakte Byg og Service. Vi vil så bede dem om en redegørelse (...) samt en godkendelse af din tilbygning, som en type for fremtidige tilbygninger."

Sagen, der umiddelbart kan fremsøges på Weblager, er for nemheds skyld også vedlagt som Bilag 3. Grundejerforeningen modtog aldrig nogen henvendelse fra de daværende ejere angående dette, så det må formodes, at de daværende ejere blot har valgt ikke at gå videre med sagen.

Som det fremgår af dette eksempel, som udmærket afspejler den hidtidige praksis, afventer Hillerød Kommune grundejerforeningens godkendelse, evt. ledsaget (som her) af en redegørelse, inden den realitetsbehandler sagen og foretager sin afgørelse.

Sådan har praksis været siden foreningens start, og denne praksis har efter vores vurdering fungeret upåklageligt til gavn og for både grundejerforeningen, de enkelte medlemmer og kommunen, idet der hermed er blevet vedtaget et antal såkaldte "prototyper" på skure, overdækkede terrasser, udestuer osv., som er forhåndsgodkendt af grundejerforeningen via generalforsamlingsbeslutninger, og som medlemmerne kan ansøge Hillerød Kommune om, uden først at skulle indhente grundejerforeningens godkendelse på ny.

Denne praksis har efter vores mening givet en passende fleksibilitet med hensyn til ændringer og været med til at sikre, at der ikke har været byggeprojekter som er skilt sig for meget ud fra det ensartede udtryk, som tydeligvis var intentionen bag lokalplanen og deklarationen.

Som det fremgår af det følgende, markerer handlingsforløbet i forbindelse med denne sag på flere punkter et markerer brud på den hidtidige 35 år lange praksis mellem Hillerød Kommune og Grundejerforeningen Maltevang, hvor Hillerød Kommune i forbindelse med en byggesag på et medlems matrikel altid har bedt den pågældende medlem om at indhente grundejerforeningens accept, inden kommunen foretog sin endelige afgørelse.

2. Gennemgang af handlingsforløbet i forbindelse med sagen

2.1. Ejeren af Maltevang 16's brud på den hidtidige praksis

Den nuværende ejer af Maltevang 16 overtog ejendommen den 1. juni 2022. Fra e-mail af 29. januar 2024 fra Hillerød Kommune til undertegnede (Bilag 8) ved vi, at ejeren af Maltevang 16 den 24. oktober 2023 pr. e-mail anmoder kommunen om tilladelse til at isætte en havedør i facaden mod nord, dvs. på forsiden af sit hus.

"Hej Byg og Miljø,

I forlængelse af behagelig telefonsamtale dd. fremsendes hermed anmodning om tilladelse til at montering af dør mellem køkken og forhave i rækkehuset Maltevang 16."

"Maltevang 16, 3400 Hillerød – Forespørgsel om montering af dør mod forhave.

(...)

For os vil det have stor værdi at have udgang fra køkken til forhave, da vi her har eftermiddags/aftensol, alt efter årstiden.

Jeg forespørger derfor om vi må montere dør fra køkken til forhave i nr. 16.

Set fra fællesareal/gangareal er ændringen minimalt synlig.

Farver og udtryk af dørrammer/vinduer følger nuværende vinduer og døre, som nedenstående billeder.”

Ejeren vedlægger Figur 3 til ansøgningen til illustration af den påtænkte facadeændring (indgår i Bilag 9).

Som det klart illustreres af Figur 3 nødvendiggør den omtalte facadeændring, at der saves hul i facadens murværk for at lave plads til at montere en terrassedør, ligesom der skal indsættes et mindre vindue, end det oprindelige, hvilket angiveligt også kræver modifikation af facaden.



Figur 3 Skitse af påtænkt facadeændring for Maltevang 16 (kilde: Ejeren af Maltevang 16's ansøgning til Hillerød Kommune).

Som det fremgår af afsnit 1.5, er dette er i strid med den hidtidige praksis i foreningen, hvor det - i tråd med deklarationens § 3.1 og § 3.2 - har været tilladt at udskifte døre og vinduer med andre modeller på betingelse af, at de oprindelige huller i facadens murværk er blevet genanvendt samt at der er anvendt de i foreningen godkendte farver.

Desværre finder ejeren det ikke nødvendigt at tage dialogen om den ønskede facadeændring med grundejerforeningen, inden han sendte sin ansøgning til Hillerød Kommune. Hvad værre er, at ejeren heller ikke afventer Hillerød Kommunes godkendelse, inden projektet bliver gennemført. Ejeren har selv givet klart udtryk for, at grundejerforeningen ikke skal blande sig i, hvad han foretager sig på sin matrikel, og kommunens sagsbehandling skal åbenbart heller ikke stå i vejen.

Af Figur 4 fremgår, hvordan den gennemførte ændring af facaden på Maltevang 16 ser ud med montering af terrassedør og et mindre vindue end det oprindelige.

2.2. Grundejerforeningen retter henvendelse til Hillerød Kommune for at få afklaret grundejerforeningens rolle og ansvar i forbindelse med byggesager på medlemmers matrikler

Da vi fra den daværende bestyrelses side føler os udfordret af ovenstående og andre byggesager på samme matrikel, sender jeg den 4. december 2023 på grundejerforeningens vegne en række spørgsmål til Hillerød Kommune med henblik på at opnå en generel afklaring grundejerforeningens rolle og ansvar i forhold til lokalplanen og deklARATIONEN i forbindelse med byggesager på medlemmers matrikler, jfr. Bilag 6.



Figur 4 Den gennemførte facadeændring på Maltevang 16 (Foto: Ejeren af Maltevang 16).

Hillerød Kommune sender den 6. december et standard svar (Bilag 7), hvoraf det fremgår, at sagen er blevet tildelt sagsnr. S2023-2465 og at "sagsbehandlingstiden er pt. ikke under 80 dage". Bortset herfra, har vi endnu ikke modtaget nogen tilbagemelding fra Hillerød Kommune vedr. denne sag.

Jeg har senest i forbindelse med min e-mail til Hillerød Kommune af 6. februar 2024 (Bilag 10) opfordret kommunen til at besvare de spørgsmål, vi har stillet:

"Ved vores telefonsamtale i forrige uge gjorde jeg opmærksom på, at jeg den 4. december 2023 på vegne af Grundejerforeningen Maltevang har fremsendt en række spørgsmål om grundejerforeningens ansvar i forhold til lokalplan og deklARATION i forbindelse med bygge-

sager på medlemmernes matrikler (sagsnr. S2023-2465). Disse spørgsmål - og ikke mindst svarene på disse - vil have afgørende betydning for behandlingen af såvel denne som fremtidige byggesager. Vi vil fra bestyrelsens side derfor opfordre Hillerød Kommune til, at sagsnr. S2023-2465 behandles, inden behandlingen af den aktuelle sag og en eventuel høring iværksættes.

Kommunen tilsyneladende valgt at ignorere denne opfordring, og har end ikke kommenteret herpå.

2.3.Hillerød Kommune bryder med den hidtidige praksis, men indkalder til høring

Det andet brud på den 35 år lange praksis mellem Hillerød Kommune og Grundejerforeningen Maltevang er, at Hillerød Kommune meddeler grundejerforeningen, at man - selvom man anerkender, at der er tale om en ændring af facaden - ikke finder ændringen tilstrækkelig stor til, at det er et brud på deklarationens bestemmelser.

Første gang, jeg bliver opmærksom på, at Hillerød Kommune ikke har tænkt sig at følge den hidtidige praksis mellem kommunen og grundejerforeningen er den 25. januar 2023, hvor jeg modtager et opkald fra kommunen, der gerne vil have bekræftelse på, at jeg fortsat er formand for grundejerforeningen, ligesom man gerne vil have oplyst min e-mailadresse, så man kan sætte grundejerforeningen på kopi, når man skriver til ejeren af Maltevang 16.

Den pågældende sagsbehandler lægger ikke skjul på, at kommunen ikke finder, at deklarationens § 3.1 og § 3.2 skal stå i vejen for at give ejeren af Maltevang 16 tilladelse til at isætte den havedør, han ønsker sig. Dette undrer mig, og jeg henviser derfor til den tidligere omtalte praksis, men kommunen mener tilsyneladende ikke, at man i dag kan læse deklarationens § 3.1 og § 3.2 sådan, som der tidligere har været praksis for. Allerede her får jeg et klart indtryk af, at kommunen og grundejerforeningen ikke længere er enige om at holde de pågældende bestemmelser i deklARATIONEN i hævd.

Denne holdning bekræfter kommunen skriftligt i sin e-mail til grundejerforeningen af 29. januar 2024 (Bilag 8), hvor ansøgningen fra ejeren af Maltevang 16 er vedlagt (Bilag 9). I denne e-mail (Bilag 8) indkaldes til høring med en frist på fire uger (26. februar 2024). Heraf fremgår bl.a.:

"I deklarationens § 4.2 om påtaleret står at Hillerød Kommune helt eller delvis kan uddelegere påtaleretten til grundejerforeningen.

I § 4.3 står at de påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser såfremt samtykke hertil gives af grundejerforeningen.

Hillerød Kommune skønner som nævnt ikke at ændringen er væsentlig i forhold til bebyggelsens udtryk/karakter. Men vælger på baggrund af deklarationens § 4.2. og 4.3. at ville sende forespørgslen i høring hos Grundejerforening.

Såfremt GF har bemærkninger til projektet bedes I fremsende disse til os senest om 4 uger (26. februar 2024). Høringsfristen er øget fra 2 til 4 uger så I får mulighed for at drøfte projektet i Grundejerforeningen."

Jeg svarer på baggrund heraf bl.a. følgende til Hillerød Kommune den 6. februar 2024 (Bilag 10):

"Jeg skal på bestyrelsens vegne gøre opmærksom på, at der er en række forhold, der gør, at en høring på det af kommunen beskrevne grundlag, ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold:

- 1. Ejerne af nr. 16 har allerede monteret den i ansøgningen omtalte terrassedør på nordsiden af huset. (...)*
- 2. Ejerne af nr. 16 har desuden gennemført en omfattende facadeændring på sydsiden af huset, idet der er monteret to terrassedøre på det sted, hvor der i de øvrige huse er to vinduer, ligesom der er monteret et vindue i fuld højde i stedet for den eksisterende terrassedør. Hvis ikke kommunen er i besiddelse af en ansøgning vedr. dette, er denne ændring af facaden ligeledes gennemført uden formel tilladelse.*

(...)

Bestyrelsen anser de ovennævnte byggeprojekter for at være gennemført i strid med den hidtil gældende praksis for foreningen i forhold til lokalplan og deklaration, ligesom disse væsentligt har ændret det visuelle udtryk, set i forhold til, at foreningens 20 huse i overensstemmelse med Lokalplan 168 og deklarationen altid er blevet betragtet som en samlet bebyggelse.

Hillerød kommune har som påtaleberettigede i deklarationen altid tidligere spurgt om grundejerforeningens godkendelse, når et medlem har ansøgt om byggetilladelse til et nyt projekt, ligesom en efterfølgende godkendelse i mange tilfælde er blevet betragtet som en typegodkendelse, som foreningens øvrige medlemmer kan gøre brug af. (...)

Hvis Hillerød Kommune i dag har en anden opfattelse af deklarationen, så forventer vi, at Hillerød Kommune orienterer grundejerforeningen omkring dette.

Som følge af, at de faktiske forhold adskiller sig væsentligt fra det af kommunen beskrevne grundlag, anbefaler bestyrelsen ikke, at høringen gennemføres i den beskrevne form. Bestyrelsen opfordrer Hillerød Kommune til selv at komme forbi og besigtige de allerede gennemførte byggeprojekter på Maltevang 16 for ved selvsyn at kunne vurdere ændringernes omfang."

Partsaktindsigten (Bilag 16) viser, at forvaltningen på baggrund heraf har en dialog med en af kommunens jurister om, hvordan dette skal håndteres. Forvaltningen skriver bl.a. således i intern en e-mail af 8. februar 2024:

"Vi kom frem til at døren var en afvigelse fra facadens form og derfor kræver godkendelse. Vi er indstillet på at godkende med afsæt i de omkringliggende huse med tilsvarende dør.

Vil du se på "afgørelses-formen"og om vores pligt eller ej, til at inddrage GF.

Tænkte også på den mulighed at ansøger selv kunne bede om en ekstraordinær Generalforsamling med henblik på at få vedtaget en principiel godkendelse for havedøre i bebyggelsen. (...)"

Som det fremgår, spørger forvaltningen reelt ind til, hvorvidt man på nogen måde kan slippe uden om at skulle inddrage grundejerforeningen i afgørelsen. Der er ikke notater, der kaster lys over, hvad juristen har meldt tilbage vedrørende dette.

Hillerød Kommune har aldrig svaret på min e-mail ovenfor, bortset fra, at en række af de påpegede forhold ifølge e-mail af 15. februar 2024 (Bilag 11) er blevet overført til behandling i en særskilt sag med sagnr. 2024-177, samt at høringen har fået en udvidet svarfrist. Hillerød Kommune skriver således i sin e-mail af 15. februar 2024 (Bilag 11), hvor den samtidig indkalder til høring om den pågældende facadeændring efter at der er blevet afholdt en generalforsamling:

"Terrassedøren er en ændring af den eksisterende facade på Maltevang 16. Kommunen kan som påtaleberettiget, vælge at godkende denne forandring og er som udgangspunkt indstillet på at godkende en sådan, bl.a. henset til de tilsvarende havedøre i de lidt større rækkehuse. Som tidligere anført finder bygningsmyndigheden ikke umiddelbart at isætning af en havedør som vist, er en afvigelse der ændrer bebyggelsens karakter eller er en forandring i form, materialer eller farver, i en grad der gør at det strider mod deklARATIONEN.

Da Grundejerforeningen jf. § 4.3 skal give samtykke, bør spørgsmålet behandles på Generalforsamling, således at der kan træffes kollektiv beslutning om bebyggelsens muligheder for at etablere havedør på Maltevang 16 eller tilsvarende døre i bebyggelsens øvrige rækkehuse.

Vi afventer jeres svar og er klar over at der kan gå tid før har afholdt generalforsamling og haft mulighed for at drøfte spørgsmålet."

Selvom kommunen tydeligvis anerkender, at der er tale om en ændring af den eksisterende facade, finder kommunen altså ikke, at bebyggelsens karakter og facaden og er ændret "i en grad der gør at det strider mod deklARATIONEN."

Kommunen tilføjer desuden (Bilag 11):

"Der opfordres til at Grundejerforeningen på Generalforsamling får vedtaget en præcisering af hvilken type ændringer i facader, vinduer eller lignende som I mener skal kunne tillades i fremtiden i jeres bebyggelse, således at der ligger en klar retningslinje for dette til fremtiden."

Dette spørgsmål har bestyrelsen ligeledes adresseret på den afholdte generalforsamling.

2.4.Høringen gennemføres på Grundejerforeningen Maltevangs generalforsamling

Efter en konstruktiv debat på foreningens ordinære generalforsamling den 29. februar 2024 vedtog et stort flertal (15 ud af 20 medlemmer), at det er den hidtidige praksis i grundejerforeningen, som fremgår af afsnit 1.7, der også skal være gældende fremadrettet. Forslaget fra ejeren af Maltevang

16, hvor han ønskede tilladelse til den ændring, han allerede havde gennemført, blev forkastet med 3 stemmer for og 10 stemmer imod. Jfr. Bilag 4.

Grundejerforeningen har dermed vist klar opbakning til fortsættelse af den hidtidige praksis i foreningen, ligesom et overvældende flertal er imod den type facadeændringer, som ejeren allerede har gennemført.

2.5.Hillerød Kommune vælger at ignorere resultatet af høringen

Jeg informerer den 3. marts 2024 (Bilag 12) kommunens forvaltning om de ovenstående afstemningsresultater, men får først svar retur den 12. marts 2024 (Bilag 13).

En anmodning om partsaktindsigt i sagen har afsløret følgende (jfr. Bilag 16):

1. Den 2. marts 2024 sender ejeren af Maltevang 16 e-mail til Hillerød Kommune vedrørende udfaldet af generalforsamlingen, hvor han lægger pres på forvaltningen for at fastholde den afgørelse, som man efter hans opfattelse har stillet ham i udsigt ved en telefonsamtale inden ejeren indsendte sin ansøgning.
2. Den 7. marts 2024 sender forvaltningen e-mail til en af kommunens jurister for at få rådgivning.
3. Den 12. marts 2024 sender juristen e-mail med sit svar til forvaltningen.

De ovenstående punkter efterlader en række spørgsmål uafklarede, men er ikke desto mindre særdeles interessante. Jeg vender tilbage til denne del af forløbet senere under gennemgangen af sagens klagepunkter.

Ovenstående forklarer, hvorfor kommunen bl.a. skriver følgende i sin afgørelse i e-mail til undertegnede af 12. marts 2024 (Bilag 13):

"Tak for fremsendte essens fra jeres Generalforsamling i forhold til havedør. Det fremgår at der var flertal for ikke at tillade havedøren.

Kommunen har overvejet, hvorvidt kommunen ønsker at udtale sin påtaleret iht. deklarationens bestemmelser. Der er tale om en påtaleret, men ikke en påtalepligt. Kommunen har besluttet ikke at udnytte sin påtaleret og har derfor ikke yderligere bemærkninger til sagen og vi afslutter derfor sag: 2023-2317.

Det fremgår af tidligere dialog hvorfor kommunen ikke ønsker at anvende påtaleretten."

Som det fremgår, fastholder kommunen den afgørelse, man hele tiden har stillet i udsigt, idet man dog siden oplægget til høringen tydeligvis har været nødt til at finde en anden begrundelse.

2.6.Hillerød Kommune meddeler ejeren af Maltevang 16, at hans facadeændring ikke kræver byggetilladelse og lukker sagen

Alene fordi ejeren af Maltevang 16 selv har videresendt den e-mail til bestyrelsen, som Hillerød Kommune sender til ham den 12. marts 2024 i forbindelse med, at man lukker sagen (Bilag 17), ved vi, at man her skriver følgende i sin begrundelse:

" Kære (...)

Som det fremgår af nedenstående mail til Grundejerforeningen, har Hillerød Kommunen vurderet at vi ikke ønsker at anvende påtaleretten.

Det kan desuden nævnes at isætning af en havedør ikke kræver byggetilladelse, da her er tale om et rækkehus. Undtaget er dog hvis der ændres i de brandmæssige forhold.

Vi afslutter sagen.

Mvh BYG."

Hillerød Kommune sender ikke kopi af denne afgørelse til grundejerforeningen. (Denne del af korrespondance er dog efterfølgende bekræftet via partsaktindsigten, jfr. Bilag 16).

3. Dokumentation for klagepunkter

Jeg vil i det følgende meddele denne klageskrivelses sagsfremstilling og dokumentere vores kritikpunkter over retlige spørgsmål og herefter afslutte med de konkluderende påstande, vi uddrager heraf.

3.1. Klagepunkt nr. 1: Kommunens påtænkte afgørelse meddeles på en intimiderende facon, der indikerer, at grundejerforeningens synspunkter ikke vil blive tillagt nogen større vægt

Som det fremgår, har kommunen meddelt grundejerforeningen, at man "*som udgangspunkt*" agter at meddele medlemmet sin godkendelse og lægger dermed ikke skjul på, at grundejerforeningens mening herom kun vil blive tillagt sekundær betydning. Dette er efter vores overbevisning et klart brud på god forvaltningsskik og forvaltningslovens bestemmelser om afgørelser og udtalelser, idet det giver et indtryk af, at kommunen allerede har lagt sig fast på en afgørelse på det i e-mailen oplyste grundlag, uanset hvilken udtalelse, grundejerforeningen måtte komme med (dvs. resultatet af høringen).

Hillerød Kommune skriver følgende i sin e-mail af 15. februar 2024 (Bilag 11):

"Forinden kommunens godkendelse, beder vi i henhold til deklarationens § 4.3, om Grundejerforeningens konkrete begrundelse/stillingtagen til etablering af den pågældende havedør.

Da Grundejerforeningen jf. § 4.3 skal give samtykke, bør spørgsmålet behandles på Generalforsamling, således at der kan træffes kollektiv beslutning om bebyggelsens muligheder for at etablere havedør på Maltevang 16 eller tilsvarende døre i bebyggelsens øvrige rækkehuse.

Kommunen lægger ikke skjul på, hvilken holdning, man har til sagen, og formuleringerne "*Forinden kommunens godkendelse (...)*" og "*Da Grundejerforeningen (...) skal give samtykke*" efterlader heller ikke tvivl om, at man gerne ser, at grundejerforeningen retter ind og følger samme linje.

Det er svært at læse disse formuleringer om grundejerforeningens rolle i denne sag anderledes end at grundejerforeningens udtaleret er rent illusorisk, og at kommunen ikke vil ændre noget, uanset hvad vi udtaler. Dette vurderer vi ikke er i overensstemmelse med god forvaltningsskik.

Til trods for, at Hillerød Kommune således på den ene side giver udtryk for at have et tilstrækkeligt overblik over sagen og "*som udgangspunkt*" allerede ser sig klar til at træffe den anførte afgørelse, anmoder man i forlængelse af forvaltningslovens principper om partshøring grundejerforeningen om at etablere en høring ved på en generalforsamling at undersøge "*bebyggelsens muligheder for*", at den pågældende ejer og evt. andre medlemmer kan få tilladelse til at gennemføre den pågældende ændring.

At vise åbenhed og at lytte er selvfølgelig en god ting, men det virker mindre overbevisende, når man så tydeligt prøver at lægge ordene i munden på grundejerforeningen om, hvad den skal mene om denne sag, og ved sin sprogbrug klart signalerer, at udtalelsen ikke vil blive tillagt nogen større vægt, hvis den afviger fra kommunens.

3.2.Klagepunkt nr. 2: Kommunen vælger at ignorere udfaldet af høringen

Medmindre en borger får fuldt medhold i en sag, skal myndigheders afgørelser ifølge forvaltningsloven være ledsaget af en begrundelse. Hensigten er at medvirke til, at afgørelsen er rigtig, og at grundlaget er sagligt og fyldestgørende, hvilket dels kan øge borgerens accept af afgørelsen og tilliden til myndighederne.

Som nævnt i afsnit 2.4 var der på generalforsamlingen klar opbakning til fortsættelse af den hidtidige praksis i foreningen, ligesom et overvældende flertal stemte imod den type facadeændringer, som ejeren allerede har gennemført.

Som nævnt i afsnit 2.5, valgte kommunen imidlertid at ignorere resultatet.

Uagtet at resultat af høringen var meget klart i favør for at fastholde den hidtidige praksis omkring deklARATIONEN, fastholder kommunen altså den afgørelse, som man på forhånd havde meddelt os, at man agtede at gennemføre. Dette bekræfter således Klagepunkt nr. 1.

Rettigheden til partshøring er givet ifølge forvaltningsloven. Men det er vel naturligt at spørge, hvad formålet har været med at anmode grundejerforeningen om at gennemføre den omtalte høring, når man alligevel ikke havde til hensigt at lytte til den klare holdning, der hermed kom til udtryk. Var det rent *pro forma*, eller håbede man blot her at få et alibi til den beslutning, man nærmest allerede havde taget?

Folketingets Ombudsmand fremhæver, at forvaltningslovens bestemmelser omkring partshøring netop er vigtige af hensyn til tilliden til den offentlige forvaltning, ligesom den er en vigtig del af myndighedernes sagsoplysning.

Uanset hvad, virker det ikke umiddelbart som om høringen i denne sag har haft den rolle, som den er tiltænkt i forvaltningsloven.

3.3. Klagepunkt nr. 3: Kommunen har ikke i tilstrækkelig grad opfyldt sin begrundelsespligt

Vi mener, at den begrundelse, som kommunen henviser til, er relativt vag, idet den bygger på dels et fejlцитат (evt. en misforstået tolkning) af deklARATIONENS § 3.1 og § 3.2 i kombination med en utilfredsstillende og ensidig belysning af sagen fra kommunens side, ligesom det ikke begrundes, hvorfor man uden videre tilsidesætter resultatet af den høring, man selv bad om.

Man gør ikke en gang opmærksom på, at man godt er bekendt med, at grundejerforeningen har en anden "tolkning" (som sagsbehandleren omtalte det under vores telefonsamtale den 25. januar 2024) af deklARATIONENS § 3.1 og § 3.2, og at høringen faldt ud i overensstemmelse hermed. Man forbigår også, hvordan grundejerforeningen skal forholde sig fremadrettet, når kommunen således åbenbart ikke længere støtter op om hverken den hidtidige praksis, som kommunen selv har etableret, eller de regler for ændringer af facader, som man selv opfordrede grundejerforeningen til at etablere i forbindelse med høringen. Jeg vender tilbage til dette i afsnit 4.

Kommunen har dermed tydeligvis ikke opfyldt sin begrundelsespligt.

3.4. Klagepunkt nr. 4: Kommunen lever ikke op til "officialprincippet" (undersøgelsesprincippet) ved ikke at sørge for, at sagen er tilstrækkeligt oplyst, inden den træffer en afgørelse, og ved ikke at leve op til retsgrundlægningen om saglig forvaltning

Officialprincippet er ifølge Folketingets Ombudsmand et grundlæggende princip i forvaltningsretten, og indebærer, at den offentlige myndighed har ansvaret for at sikre, at en sag er tilstrækkeligt oplyst, inden der træffes en afgørelse. Herunder skal man sørge for, at retsgrundlaget er på plads, og i denne sag omfatter dette ikke mindst de relevante bestemmelser i deklARATIONEN.

Formålet er selvfølgelig at sikre, at der træffes lovlige og rigtige afgørelser.

Selvom kommunen altså, som tidligere nævnt, anerkender, at der er tale om en ændring af den eksisterende facade, finder kommunen altså ikke, at bebyggelsens karakter og facaden og er ændret "*i en grad der gør at det strider mod deklARATIONEN.*"

En mulig årsag kan være, at kommunen – uvist af hvilke grunde – ikke har citeret deklARATIONEN korrekt i den argumentation, som kommunen øjensynligt lægger til grund i sin første e-mail angående høringen af 29. januar 2024 (Bilag 8), hvor man bl.a. skriver følgende:

"I deklARATIONENS står:

- § 3.1: *at bebyggelsens karakter ikke må ændres uden byrådets godkendelse.*
- § 3.2: *at forandringer i bygningernes ydre fremtræden ikke må foretages mht. form, materialer eller farve, uden byrådets godkendelse.*

Bygningsmyndigheden finder ikke umiddelbart at isætning af en dør som vist, er en afvigelse der ændrer bebyggelsens karakter eller er en forandring i form, materialer eller farver, i en grad der gør at det strider mod deklARATIONEN.

Som det fremgår, citeres § 3.2 ikke med den korrekte ordlyd. Som det klart fremgår af citatet fra § 3.2 (Bilag 2) i afsnit 1.3 gælder følgende:

"Forandringer af disse bygningers ydre facader må ikke foretages, hverken med hensyn til form, materialer eller farve uden Byrådets godkendelse (...)."

Det er svært at tolke § 3.2 anderledes, end at man ikke må ændre på facaderne – og herunder nævnes specifikt mht. form, materialer eller farve. Kommunen har derimod lagt op til, at bestemmelserne i deklARATIONEN kan gradbøjes.

Kommunens fejltagte – eller i hvert fald lettere omskrevne – citat af deklARATIONENS § 3.2, som fremgår ovenfor, er selvfølgelig et springende punkt. Det kan ikke udelukkes, at det skyldes en fejllæsning, men det forekommer i så fald ualmindelig uheldigt, hvis man ikke har været tilstrækkelig omhyggelig med at læse og citere en for denne sag så central bestemmelse – en bestemmelse, som kommunen ovenikøbet selv har forfattet.

Det er muligt, at man ved at citere § 3.2 med en lidt anderledes ordlyd, end den korrekte, derved ændrer meningen lidt mere i den retning af den afgørelse, man tilsyneladende fra start har lagt sig fast på. Men i så fald er det kun fra at fokusere på, om det er facaden i det hele taget, der ikke må ændres, eller det kun er mht. form, farver og materialer.

Kommunens forvaltning har siden dennes telefonopkald til undertegnede den 25. januar 2024 været bekendt med, at kommunens såkaldte "tolkning" af § 3.2 i den aktuelle sag efter vores opfattelse afviger radikalt fra den tidligere omtalte praksis mellem Hillerød Kommune og grundejerforeningen, jfr. afsnit 1.7.

For det andet har man fundet det fuldt tilstrækkeligt at bedømme facadeændringens omfang ud fra det fremsendte uskarpe skråfoto, Figur 1. Det faktum, at der findes terrassedøre omtrent på dette sted i de store rækkehuse, tillægges afgørende vægt, mens det faktum, at terrassedørene i de store huse *ikke* er sammenbyggede med et vindue, åbenbart ignoreres. Bestyrelsens opfordring om at komme til stede og vurdere facadeændringen med egne øjne er sandsynligvis også blevet ignoreret.

Hvis kommunens syn på deklARATIONENS § 3.2 herefter skal stå til troende, er det åbenbart tilstrækkeligt at facaden består af røde teglsten og et antal døre og vinduer, malet i de godkendte farver. Der er dermed ikke langt til, at det kun er den tilsvarende bestemmelse i lokalplan 168, der er tilbage. Her lyder § 8.2: "*Bygningernes ydervægge skal fremtræde i blank eller pudset mur*".

For det tredje betvivler vi retsgrundlaget for den begrundelse, som man sender til ejeren af Maltevang 16 i forbindelse med afslutningen af dennes byggesag (Bilag 17, indgår også i Bilag 16). Her skriver man:

"Det kan desuden nævnes at isætning af en hovedør ikke kræver byggetilladelse, da her er tale om et rækkehus."

Det er nok rigtigt, at isætning af en hovedør normalt ikke kræver en byggetilladelse, men det er vel i så fald underordnet, om der er tale om et rækkehus. Til gengæld er Grundejerforeningen Maltevang omfattet af en deklaration, som netop udtaler sig om facadeændringer. Så i den aktuelle sag, er det påfaldende, at kommunen helt vælger at se bort fra dette faktum i sin begrundelse.

Jeg har den 9. april 2024 spurgt nærmere ind til, hvordan man kommer frem til den afgørelse (begrundelse), man giver ejeren ovenfor.

Ved ikke at sørge for, at retsgrundlaget er på plads, og ved ikke på overbevisende vis at inddrage alle aspekter af sagen, mener vi ikke, at Hillerød Kommune har levet op til sine forpligtelser på dette punkt.

Vi mener, at kommunens ved sin modvilje mod at inddrage alle relevante saglige hensyn ved udøvelsen af sit skøn i sagen, herunder ikke mindst udfaldet af høringen, ikke har levet op til retsgrundlægningen om saglig forvaltning.

3.5. Klagepunkt nr. 5: Vi tvivler på, at argumentet om, at der er tale om en påtaleret, og ikke en påtalepligt, holder i praksis

Som tidligere anført, skriver kommunen således i sit svar til grundejerforeningen af 12. marts 2024 (Bilag 13):

"Kommunen har overvejet, hvorvidt kommunen ønsker at udtale sin påtaleret iht. deklarationens bestemmelser. Der er tale om en påtaleret, men ikke en påtalepligt. Kommunen har besluttet ikke at udnytte sin påtaleret og har derfor ikke yderligere bemærkninger til sagen og vi afslutter derfor sag: 2023-2317.

Det fremgår af tidligere dialog hvorfor kommunen ikke ønsker at anvende påtaleretten."

Der kan med en vis ret rejses tvivl om, hvorvidt denne påstand holder vand, når man læser afsnittene om påtaleret og påtalepligt i Jens Evald "Dansk servitutret" (Jurist og Økonomforbundets Forlag, 1992) i kapitel 4.C ("Påtaleret og påtalepligt"), afsnit 1 ("U 1939.292 HD og den foreløbige fastlæggelse af påtalepligten"), s. 42 (Bilag 5):

"Som tidligere omtalt er hovedreglen, at kun den, der er angivet i servituddokumentet, har ret til at påtale. Som en refleks heraf antog man tidligere, at den påtaleberettigede ikke havde nogen påtalepligt.

(...)

Påtalepligtens begrundelse. Senere retspraksis pålægger på linie med 1939-dommen det offentlige en påtalepligt, jfr. U 1948.285 ØLD og U 1972.918 VLD. Begge domme vedrører spørgsmålet, om en kommunalbestyrelse/magistrat har påtalepligt, hvilket antages i begge tilfælde. Ingen af dommene begrundes påtalepligten.

Som tidligere anført, er der i situationer, hvor en kommunalbestyrelse/magistrat er indsat som påtaleberettiget, et sammenfald af offentlige og private interesser. Medens det offentlige interesse er af planmæssig karakter, har den private interesse i at servitutten efterledes, således at kvarteret ikke skifter karakter. Når kommunalbestyrelsen/magistrate gennem administrationen af servitutten forfølger sådanne offentlige interesser, skal dette naturligvis ske under behørig hensyntagen til de regler myndigheden sædvanligvis er underlagt. Der er da også i teorien enighed om, at den kommunale påtalepligt hviler på reglerne om saglig forvaltning.

(...)

Som tidligere omtalt er hovedreglen, at kun den, der er angivet i servituddokumentet, har ret til at påtale. Som en refleks heraf antog man tidligere, at den påtaleberettigede ikke havde nogen påtalepligt.

Videre skriver Jens Evald i det efterfølgende afsnit 2 ("*Den legale påtaleret efter planlægningslovens § 43 og den endelige fastlæggelse af påtalepligten*"), s. 44 (Bilag 5):

"Ved den konkrete afvejning af, om kommunalbestyrelsen bør påtale en servitutkrænkelse, bliver der et særligt hensyn at tage til de beboere, der er afskåret fra at påtale pga., at kommunalbestyrelsen er enepåtaleberettiget. Dette resultat underbygges muligvis af retspraksis. Det hedder således i begge de to tidligere nævnte domme, U 1948.285 ØLD og U 1972.918 VLD, at beboerne i det foreliggende tilfælde har en sådan særlig interesse i påtalerettens udøvelse, at de er berettiget til under en sag mod kommunen at søge fastslået, om denne har handlet i strid med servitutten. Det fremgår således inddirekte af dommene, at kommunalbestyrelsen har en pligt til at tage hensyn til disse særlige interesser ved afvejningen af, om der bør påtales."

Ovenstående skal ses i lyset af, at kommunen ved at ignorere høringens resultat, reelt har ageret som om den er "*enepåtaleberettiget*" i den kontekst, som ovenstående er formuleret i. Kommunen har altså et særligt hensyn at vise til de beboere, der er afskåret fra at påtale.

Endelig kan det ifølge Jens Evald's kapitel 5 om "*Servitutters ophør*" (Bilag 5) have konsekvenser, hvis man udviser "*passivitet*" i forbindelse med sin påtaleret, da dette på sigt kan medføre helt eller delvis bortfald af servitutten og den hertil hørende påtaleret.

Det er vel rimeligt at antage ud fra det ovenstående, at hvis en påtaleberettiget vælger ikke at udnytte sin påtaleret, så skal der være en forholdsvis god begrundelse. I denne situation virker det som om, Hillerød Kommune alene henviser til, at der ikke er tale om en påtalepligt, hvilket ikke i sig selv forekommer at være en saglig begrundelse.

Hillerød Kommune ignorerer desuden, at ejeren af Maltevang 16 har valgt at gennemføre sin facadeændring uden at afvente Hillerød Kommunes godkendelse, hvilket er i strid med deklarationens § 4.3, som udtaler, at dispensation fra deklarationen skal gives af byrådet og grundejerforeningen. Der foreligger således i dette tilfælde ikke en dispensation fra hverken byrådet eller grundejerforeningen.

Deklarationens § 4.3 var netop den paragraf, som kommunen henviste til som argument for at indkalde til en høring. Altså gik man åbenbart på daværende tidspunkt efter at få hjemmel til at give ejeren af Maltevang 16 dispensation. Da udfaldet af høringen imidlertid fjernede muligheden for at give dispensation (fordi grundejerforeningen i så fald skulle give sit samtykke), har man åbenbart været nødt til at finde et smuthul, så man kan krybe udenom (som altså blev, at der ikke er "påta-lepligt"). Denne form for sagsbehandling forekommer ikke at være sagligt begrundet. Jeg vender tilbage til denne del under Klagepunkt nr. 10 i afsnit 3.10.

3.6.Klagepunkt nr. 6: Kommunen tilbageholder information og forskelsbehandler grundejerforeningen i forhold til ejeren af Maltevang 16

Kommunens forvaltning har været meget servicemindet overfor den pågældende ejer ved at videre-sendende den kommunikation, man har haft med grundejerforeningen, herunder med hensyn til, hvilken afgørelse, som man agtede at gennemføre og indkaldelsen til høringen. Man har også i mindst ét tilfælde videresendt korrespondance mellem kommunen og grundejerforeningen til vedkommende uden at oplyse undertegnede om, at den pågældende korrespondance ville blive videresendt.

Forvaltningen har ikke på tilsvarende vis holdt grundejerforeningen orienteret om, hvad man korresponderede med den pågældende ejer om, ikke mindst efter, at udfaldet af høringen ikke blev, som kommunen måske havde håbet på. Det er alene fordi ejeren af Maltevang 16 har sendt bestyrrelsen en kopi af kommunens e-mail til ham af 12. marts 2024 (Bilag 17), at grundejerforeningen fik information om, at det efter deres opfattelse overhovedet ikke var nødvendigt for ham at ansøge om at lave den pågældende facadeændring (som man konsekvent bagatelliserende omtaler som "isætning af en havedør"):

"Kære (...)

Som det fremgår af nedenstående mail til Grundejerforeningen, har Hillerød Kommunen vurderet at vi ikke ønsker at anvende påtaleretten.

Det kan desuden nævnes at isætning af en havedør ikke kræver byggetilladelse, da her er tale om et rækkehus. Undtaget er dog hvis der ændres i de brandmæssige forhold.

Vi afslutter sagen.

Mvh BYG"

Dermed ignorerer og tilsidesætter man endnu engang deklarationens § 3.1 og 3.2, ligesom ejeren dermed slipper for en potentiel sanktion for at have gennemført facadeændringen, inden kommunens afgørelse forelå. Kommunen medvirker dermed på overraskende vis til at legalisere ejerens åbenlyse brud på både deklarationens § 3.1 og § 3.2 og det faktum, at dispensationer ifølge § 4.3 kræver grundejerforeningens godkendelse.

Man forklarer ovenikøbet den pågældende ejer, at ansøgningen om isætningen af en terrassedør ikke er nødvendig, "da her er tale om et rækkehus". Vi er ikke bekendt med, hvoraf denne regel

stammer, og på hvilken måde denne efter kommunens opfattelse har forrang for både deklarationens § 3.1-3.2 og udfaldet af den netop afholdte høring.

Kommunen tilsidesætter dermed sin informationspligt og har tydeligvis forsøgt at lægge røgslør ud for grundejerforeningen ved at give denne så få kort på hånden, som muligt, mens det omtalte medlem har fået de bedste muligheder for at forvalte sin sag.

Partsaktindsigten (Bilag 16) afslører også en *kladde* til en e-mail, som forvaltningen har lavet den 29. januar 2024, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"I henhold til § 4.2 om påtaleret står at Hillerød Kommune helt eller delvis kan uddelegere påtaleretten til grundejerforeningen.

I § 4.3 står at de påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser såfremt samtykke hertil gives af grundejerforeningen.

Med baggrund i ovenstående § 4.3 om samtykke, skal du forud for byggearbejdet indhente og fremsende Grundejerforeningen accept."

Det er bemærkelsesværdigt, at kommunen således på dette tidspunkt havde overvejelser om – med henvisning til deklarationens § 4.3 – at bede ejeren af Maltevang 16 om at indhente grundejerforeningens accept "forud for byggearbejdet". Det faktum, at den pågældende e-mail aldrig er blevet sendt, er bemærkelsesværdigt:

1. Hvorfor blev den pågældende e-mail aldrig sendt?
2. Er det fordi, at man på dette tidspunkt ikke var klar over, at facadeændringen allerede var gennemført, at man planlagde at skrive således til ejeren?
3. Og endelig: Hvorfor har man ikke fastholdt dette krav til ejeren, efter at man fandt ud af, at han allerede havde gennemført sin facadeændring?

Disse spørgsmål kaster partsaktindsigten ikke lys over. Igen ser det ud som om, at forvaltningen har været motiveret af at give ejeren af Maltevang 16 så få forhindringer som muligt (herunder forhindringer fra såvel kommunen, grundejerforeningen og deklarationen), samtidig med at man tydeligvis har forsøgt at fratage grundejerforeningen så mange argumenter, som muligt (herunder deklarationens § 4.3).

3.7.Klagepunkt nr. 7: Kommunen har ikke opfyldt sin undersøgelsespligt

Jeg har både telefonisk (ifm. kommunens opkald til mig den 25. januar 2024) og skriftligt (e-mail af 6. februar 2024, jfr. Bilag 10) på vegne af bestyrelsen opfordret forvaltningen til at komme til stede og selv tage den pågældende facadeændring i øjesyn og dermed danne sig et retvisende billede. Dette har man ikke ønsket med henvisning til, at man mener, at sagen fuldt tilstrækkeligt kan bedømmes ud fra det såkaldte "skråfoto", som man er i besiddelse af, jfr. Figur 1.

Ud fra dette uskarpe luftfoto har man lavet en selvkonstrueret regel om, at eftersom der sidder en tilsvarende terrassedør i de store rækkehuse i foreningen, er indtrykket ikke er ændret "i en grad der gør at det strider mod deklarationen". Forvaltningen har i det hele taget afvist at lytte til for-

hold, der kunne tale imod det forudfattede standpunkt, som kommunen tilsyneladende har låst sig fast på fra sagens start.

3.8. Klagepunkt nr. 8: Kommunen forholder sig ikke til, at grundejerforeningen ikke har nogen sanktionsmuligheder

Forvaltningen skriver, som nævnt, i sin tilbagemelding på høringen som argument for ikke at anvende sin påtaleret, at der er tale om "*en påtaleret, men ikke en påtalepligt*". Desværre forbigår den dermed at komme nærmere ind på, hvilken mening, det giver, eftersom grundejerforeningen, som er stiftet af Hillerød Kommune som en forening med tvunget medlemskab, ikke har nogen sanktionsmuligheder – hverken i den aktuelle sag eller kommende lignende sager.

Det vil uomtvisteligt få helt uoverskuelige konsekvenser, hvis en lille grundejerforening med 20 medlemmer, som vores, fremover bliver tvunget til at anlægge civile søgsmål mod egne medlemmer, i et forsøg på at forsvare den deklarationen, som Hillerød Kommune selv har forfattet med henblik på netop at værne om bebyggelsens karakter. Jeg vil uddybe dette i afsnit 4.

3.9. Klagepunkt nr. 9: Kommunen lægger røgslør ud ifm. klagevejledning

Kommunens afgørelser skal som bekendt ledsages af en klagevejledning. Her har forvaltningen blot på kryptisk vis meddelt os, at den pågældende afgørelse for så vidt angår beslutningen om ikke at anvende påtaleretten, ikke kan påklages ved Planklagenævnet (Bilag 13):

"Ift. klagevejledning følger det af vejledning om planloven, at: "Retlige spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens anvendelse af § 43 kan påklages efter planlovens § 58. Kommunalbestyrelsens beslutning om ikke at anvende § 43 kan derimod ikke påklages."

De omtalte paragraffer i Planloven siger følgende:

"§ 43 Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan."

"§ 58 Til Planklagenævnet kan påklages:

1) Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 5.

2) Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 47, stk. 1.

3) Kommunalbestyrelsens afgørelser om andre forhold, der er omfattet af denne lov og regler udstedt i medfør af loven, for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 41 a kan ikke påklages.

Stk. 3. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om klageadgangen, herunder om frister for indgivelse af klage, om frister og proces for parternes afgivelse af bemærkninger, om nævnets sagsoplysning og -behandling og om obligatorisk brug af digitale selvbetjeningsløsninger samt regler om, at klagerne skal betale et gebyr for at få behandlet en klage."

Som lægmand kan det nok være svært at sondre imellem, hvad der er retlige spørgsmål, og hvad der ikke er, ligesom § 58 nok kan være svær at gennemskue. Her kommer "Vejledning om planloven" til hjælp, idet den fastslår følgende:

"Ligeledes er det et retligt spørgsmål, om procedureregler og kompetenceregler i forbindelse med udarbejdelse af de nævnte planer og meddelelse af dispensationer og tilladelser m.v. er overholdt. Det er også et retligt spørgsmål, om forvaltningsloven og de almindelige forvaltningsretlige regler om f.eks. usaglig forskelsbehandling og inhabilitet er overholdt."

Det står således klart, at kommunen lægger vægt på, at det ikke er muligt at klage til Planklagenævnet over, at kommunen ikke har ønsket at løfte sin påtaleret i den aktuelle sag.

Det følger derimod indirekte af den fremsendte klagevejledning, at der intet er til hinder for at klage til Planklagenævnet over de retlige forhold under hvilke, Hillerød Kommunes har truffet sin afgørelse i denne sag, herunder bl.a. ved overtrædelser af Forvaltningslovens bestemmelser samt ved ikke at overholde principperne for god forvaltningsskik.

3.10. Klagepunkt nr. 10: Partsindsigt afslører, at kommunen ikke lever op til sin notatpligt og at den er blevet lagt under pres af ejeren af Maltevang 16 for at fastholde den afgørelse, man angiveligt har stillet ham i udsigt

Ifølge partsaktindsigten, som er modtaget den 4. april 2024 (Bilag 15 og Bilag 16), mangler der et notat af den telefonsamtale, som der refereres til i e-mail fra ejeren af Maltevang 16 den 24. oktober 2023 (Bilag 8) som "behagelig telefonsamtale". Der mangler også notat af den opringning, som forvaltningen foretog til undertegnede den 25. januar 2024. Om der også mangler notater af andre telefonsamtaler, er uklart.

Der mangler også interne notater i forbindelse med den dialog der var mellem forvaltningen og juristen i forbindelse med den e-mail, som forvaltningen sendte til juristen den 8. februar 2024 (Bilag 16) for bl.a. at få rådgivning om, hvorvidt man kunne undgå at inddrage grundejerforeningen i afgørelsen, jfr. afsnit 2.3. Hvad der her har været fremført fra juristens side, må dermed stå hen i det uvisse.

Forvaltningen har dermed heller ikke på dette punkt opfyldt sin notatpligt.

Partsaktindsigten (Bilag 16) afslører desuden, at ejeren af Maltevang 16 i e-mail af 2. marts 2024 til kommunen lægger pres på kommunen for at kommunen fastholder den beslutning, man angiveligt har stillet ham i udsigt allerede inden han indsendte sin ansøgning den 24. oktober 2023. Ejeren skriver her bl.a. således:

"Mit argument om, at det er Kommunen, som er Påtaleberettiget og derfor Jer, jeg havde talt med, var der ingen forståelse for på generalforsamlingen.

Jeg kontaktede netop Byg og miljø inden min ansøgning, hvor jeg i samtalen med en medarbejder havde fået samme vurdering, som er det officielle svar: "At det er en facadeændringer, og at den ikke strider mod deklARATIONEN".

Vi har etableret døren, på baggrund af samtalen med Tekniskforvaltning (...)

Jeg håber, selvfølgelig, at I fastholder, hvad I har skrevet om sagen og giver tilladelsen.

Det kunne godt ifølge partsaktindsigten (Bilag 16) se ud som om, at sagsbehandleren den 7. marts 2024 søger assistance fra kommunens jurister for at redde sig ud af den knibe, man angiveligt har bragt sig i. De nærmere omstændigheder ved denne henvendelse er uklare og fremgår ikke af hverken den pågældende e-mail eller af noget notat foretaget i denne forbindelse, udover at ovennævnte e-mail videresendes med teksten "T.O" (dvs. "til oplysning"). Der mangler tydeligvis et internt notat om, hvilken dialog der er gået forud, og her har man således heller ikke opfyldt sin notatpligt.

E-mail af 12. marts 2024 fra kommunens jurist til forvaltningen (Bilag 16) afslører, at juristen adværer om, at hvis forvaltningen ikke overfor andre grundejerforeninger undlader at bruge sin påtale-
ret i lignende situationer, lever man ikke op til "ligebehandlingsprincippet". Juristen skriver bl.a.:

"Hej igen

Jeg ville henvise til pkt. 3.2. i deklARATIONEN om, at forandringer af bygningernes ydre facader ikke må foretages [...] uden Byrådets godkendelse, og til deklARATIONENS pkt. 4.1. at påtaleberettigede er Hillerød Byråd.

Hillerød kan meddele dispensation fra deklARATIONENS bestemmelser, såfremt samtykke dertil i hvert enkelt tilfælde gives af grundejerforeningen og de af dispensationsforholdet berørte personer, jf. deklARATIONENS pkt. 4.3, og at grundejerforeningen ikke har meddelt samtykke. Kommunen har overvejet, hvorvidt kommunen ønsker at udtale sin påtaleret til at dispensere fra deklARATIONENS bestemmelser.

Der er tale om en påtaleret, men ikke en påtalepligt. Kommunen har besluttet ikke at udnytte sin påtaleret og har derfor ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Ift. vores beslutning om ikke at udnytte vores påtaleret, tænker jeg umiddelbart, at det ikke er en afgørelse, men god ide lige at undersøge, hvad I plejer, når I ikke udnytter jeres

påtaleret 😊

Og så skal I huske ligebehandlingsprincippet fremadrettet, sådan at I heller ikke udnytter påtaleretten ift. andre i grundejerforeningen med samme problemstilling."

Heraf fremgår, at svaret til grundejerforeningen stort set ligger i forlængelse af svaret fra kommunens jurist.

Partsaktindsigten dokumenterer altså følgende:

1. Forvaltningen har ifølge ejeren af Maltevang 16 allerede ved den telefonsamtale, som han angiveligt har med forvaltningen den 24. oktober 2023, inden han fremsender sin ansøgning, stillet ham i udsigt, at den omtalte facadeændring ikke er i strid med deklARATIONEN.
2. Forvaltningen bestrider ifølge partsindsigten ikke, at det skulle have forholdt sig anderledes.
3. Forvaltningen indhenter juridisk assistance for at kunne formulere et passende svar til grundejerforeningen, som giver ejeren af nr. 16 medhold. Det er i denne forbindelse, at juristen foreslår, at man henviser til, at der ikke er tale om en påtalepligt, men en påtaleret.
4. Juristen advarer forvaltningen om ligebehandlingsprincippet og dets konsekvenser.

Det er uvist, hvordan Hillerød Kommune har forholdt sig til ligebehandlingsprincippet – både i denne sag og fremadrettet. Jeg har derfor den 9. april 2024 anmodet Hillerød Kommune om at kaste lys over, i hvilket omfang man hidtil har undladt at løfte sin påtaleret, dels i forhold til deklARATIONEN for vores grundejerforening, og dels for deklARATIONER i det hele taget, samt i hvilket omfang det er sket med henvisning til, at der ikke er tale om en påtalepligt.

4. Alvorlige følger af kommunens afgang

Der er en række uheldige perspektiver af kommunens afgang i denne sag, som Hillerød Kommune indtil videre ikke har forholdt sig til, og som grundejerforeningen bliver nødt til at få afklaret sammen med Hillerød Kommune, da konsekvenserne forekommer relativt store.

4.1. Risiko for præcedens og devaluering af deklARATIONENS betydning

Som følge af, at Hillerød Kommune i denne sag har valgt *ikke* at løfte sin påtaleret i forbindelse med en den aktuelle sag, vil der være en risiko for, at respekten for deklARATIONENS § 3.1 og § 3.2 gradvist udvandes.

Dette er ikke et hypotetisk spørgsmål, for som det fremgår af afsnit 2.3, har ejeren, som er midtpunkt for denne sag også lavet en endnu større ændring af facaden på bagsiden (sydsiden) af huset. Uanset om det er et af de store eller de lidt mindre huse, er der altid en havedør og to vinduer på bagsiden, men ejeren har erstattet de to vinduer med to havedøre og erstattet den oprindelige havedør med et vindue i samme højde som havedøren.

Denne facadeændring er også et brud på deklARATIONENS § 3.1 og § 3.2 samt den hidtidige praksis i foreningen, idet de oprindelige huller i facaden ikke er bibeholdt (idet og det også her har været nødvendigt at save i murværket for at gøre plads til de to nye havedøre).

Ejeren har ikke ansøgt Hillerød Kommune om tilladelse hertil, og ændringen er – ligesom ændringen af facaden mod nord – gennemført uden tilladelse fra hverken kommunen eller grundejerforeningen – i november-december 2023, altså længe før kommunen var vendt tilbage på ejerens ansøgning.

Vi har fra bestyrelsens side gjort kommunen opmærksom på dette forhold, og kommunen har som følge heraf oprettet en separat sag vedr. dette, som vi imidlertid endnu ikke kender udfaldet af. På baggrund af den aktuelle sag, har vi fra bestyrelsens side en betydelig bekymring for, om kommu-

nen nu også i dette spørgsmål vælger at betragte denne (og andre potentielt kommende facadeændringer) som mindre væsentlige ændringer i forhold til deklarationens § 3.1 og § 3.2.

4.2. Risiko for lovløse tilstande, hvis brud på regler ikke påtales og sanktioneres

Grundejerforeningen har, som tidligere nævnt, ikke nogen sanktionsmuligheder overfor medlemmer, der bare gør, som det passer dem, så hvis Hillerød Kommune afstår fra at bruge sin påtaleret i sager, hvor lokalplanen og deklarationens bestemmelser tydeligvis bliver overtrådt, er det naturligt, at medlemmernes respekt for både lokalplan og deklarationen hurtigt vil være for nedadgående.

4.3. Risiko for, at det bliver svært at opretholde det ensartede indtryk, som lokalplanen og deklarationen havde til formål at bevare

Det er i så fald overvejende sandsynligt, at det fremover kan blive vanskeligt at opretholde det ensartede udtryk, som lokalplanen og deklarationen tydeligvis sigter mod at bevare.

Kommunens forvaltning har ikke svaret os på, hvorfor man har ændret sin holdning til lokalplanen og deklarationen i forhold til den hidtidige praksis, og hvorfor man ikke længere finder det nødvendigt at forsvare disse. Hillerød Kommune har som forfatter af såvel lokalplan og deklaration det fulde ejerskab af disse, så hvis der er noget i formuleringerne, som man ikke er tilfreds med, har man jo alle muligheder for at foretage de nødvendige justeringer, evt. efter behørig dialog med grundejerforeningen. F.eks. ved at lave et tillæg til deklarationen. Hvorfor dette ikke er sket, og hvorfor man ikke har været interesseret i at indgå en dialog med grundejerforeningen om, hvordan både den aktuelle og lignende fremtidige sager skal håndteres, står indtil videre hen i det uvisse.

Det er selvfølgelig spørgsmål, vi bliver nødt til at diskutere med Hillerød Kommune, når kommunen finder tiden inde til det.

4.4. Kommunens afgørelse tager ikke hensyn til de husejere i foreningen, hvor netop Lokalplan 168 og deklarationens § 3.1 og § 3.2 har været vægtige argumenter for huskøbet

Der er flere husejere i foreningen, som bevidst har fravalgt at købe rækkehus i andre grundejerforeninger og kvarterer i byen, fordi grundforeningen og/eller området *ikke* har bestemmelser, der ligesom Lokalplan 168 og ikke mindst deklarationens § 3.1 og § 3.2, sigter mod at beskytte husenes facader og områdets karakter mod ændringer. Netop deklarationens § 3.1 og § 3.2 har tydeligvis været afgørende for, at de pågældende ejere i sin tid har købt hus i Grundejerforeningen Maltevang.

Med Hillerød Kommunes to seneste afgørelser i denne sag (både i forhold til grundejerforeningen og i forhold til ejeren af Maltevang 16) tages der ikke længere hensyn til disse ejere, idet deres tiltro til, at Hillerød Kommune som ejer af såvel lokalplan og deklaration ville nære fortsat omsorg for disse, hermed er svigtet.

5. Konklusion

Konklusionen af de samlede omstændigheder af vores klage er følgende:

1. Forløbet giver et klart indtryk af, at Hillerød Kommunes forvaltning i denne sag under dække af en høring har etableret en ren skueproces, hvor man fra start har låst sig fast på en fasttømret konklusion:
 - a. Som det fremgår af afsnit 3.10, afslører partsaktindsigten, at baggrunden for kommunens usaglige sagsbehandling i denne sag ser ud til at være, at kommunen allerede ved det telefonopkald, som ejeren af Maltevang 16 den 24. oktober 2023 retter til kommunen, stiller denne i udsigt, at den pågældende facadeændring ikke vil være i strid med deklarationens § 3.1 og § 3.2. Partsaktindsigten afslører ligeledes, at han - da udfaldet af høringen går forvaltningen og ham imod – den 2. marts 2024 lægger pres på kommunen for at fastholde den afgørelse, man har stillet ham i udsigt fra start.
 - b. Vedr. kommunens afgørelse overfor grundejerforeningen: I erkendelse af, at grundejerforeningen ifølge deklarationens § 4.3 skal høres, inden der kan ydes dispensation, anmoder man grundejerforeningen om at etablere en høring i forbindelse med grundejerforeningens generalforsamling, hvor der ligeledes på kommunens opfordring tages stilling til, hvilke facadeændringer, der kan tillades fremadrettet. Da kommunen får meddelt resultatet af høringen, ignorerer man blot dette, idet man over for grundejerforeningen blot afslutter sagen med den afgørelse, man fra start havde meddelt, at man "*som udgangspunkt*" agtede at gennemføre. Da man nu ikke længere kan henvise til deklarationens § 4.3, henholder man sig i stedet til, at der ikke er tale om en "*påtalepligt*".
 - c. Vedr. kommunens afgørelse overfor ejeren af Maltevang 16: Uanset at kommunen anvender deklarationens § 4.3 som argument for at etablere en høring, er den afgørelse, der meddeles ejeren af Maltevang 16, i strid med deklarationens § 4.3, da grundejerforeningens netop *ikke* har givet det samtykke, som der kræves til en dispensation.
 - d. Vedr. de heraf følgende konsekvenser: Med kommunens afgørelse har ejeren af Maltevang 16 ikke blot fået kommunens godkendelse til at ændre sin facade i strid med deklarationens § 3.1 og § 3.2, men er også blevet oplyst om, at, at det slet ikke havde været nødvendigt for ham at ansøge om tilladelse, "*da der her er tale om et rækkehus*" – en begrundelse, som vi ikke har kunnet finde hjemmel til eller sagligt belæg for. Kommunen forholder sig ikke til, at der, jfr. deklarationens § 4.3, som man fra start har henvist til, er tale om en dispensation fra deklarationens § 3.1 og 3.2. Man ulejlig sig ikke en gang til at henvise til den begrundelse, som man har givet grundejerforeningen – nemlig, at den pågældende ændring ikke er tilstrækkelig stor til, at den er i strid med deklarationens § 3.1 og § 3.2. Det er svært at tolke dette anderledes end et signal om, at kommunen ikke længere selv betragter sin egen deklaration som værende relevant. Som det fremgår af afsnit 4, har dette potentielt meget store konsekvenser for grundejerforeningen.
 - e. Kommunen har ikke vist interesse for at indgå i en dialog med grundejerforeningen eller i det hele taget at lytte til denne: Kommunen har indtil videre hverken forholdt sig til de argumenter, som grundejerforeningen har fremsat undervejs, høringsresultatet eller de negative sideeffekter, der uomtvisteligt følger af de omtalte afgørelser, herunder den præcedens, der uvægerligt vil følge heraf.

2. Der bør som følge heraf ske en ny sagsbehandling forfra, hvor forvaltningsloven og principperne for god forvaltningspraksis overholdes.
 - a. Den eller de sagsbehandlere, som på kommunens vegne har haft ansvaret for sagens behandling, og hvis legalitetsoverskridende forvaltning, vi hermed klager over, bør anses for inhabile til enhver yderligere behandling af denne sag.
 - b. Hvis de ansvarlige sektions- og/eller afdelingsledere ligeledes har været involveret i sagen, bør det også omfatte de pågældende samt de medarbejdere, som er i et over-underordningsforhold til disse.

Da rækkevidden af Planklagenævnets lovbestemte kompetence vedrørende behandling af retlige spørgsmål står os i nogen grad uklart, vil vi efter omstændighederne også indgive en nogenlunde enslydende klage til Folketingets Ombudsmand, for ikke ved fejl fra vores side at fortabe nogen klageret.

Vi skal herefter venligst anmode om partsaktindsigt i, hvad Hillerød Kommune måtte udtale i denne sag til Planklagenævnet, så der gives os mulighed for på grundlag heraf at fremkomme med en supplerende udtalelse.

På vegne af Grundejerforeningen Maltevang,

Niels Martin Nygaard Nielsen
formand

Bilagsfortegnelse:

Baggrundsmateriale

1. Lokalplan nr. 168.
2. Deklaration.
3. Sagsakter fra 2005 fra Weblager for Maltevang 16, Hillerød vedr. ansøgning om byggetilladelse for opførelse af en 22 m² tilbygning.
4. Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Maltevang den 29. februar 2024.
5. Jens Evald: "Dansk servitutret" (Jurist og Økonomforbundets Forlag, 1992).

Korrespondance mellem Hillerød Kommune og Grundejerforeningen Maltevang

6. E-mail af 4. december 2023 fra niels.martin.nielsen@gmail.com til byg@hillerod.dk med overskriften "Spørgsmål vedr. Grundejerforeningen Maltevangs rolle og ansvar i forbindelse med medlemmers byggesager".
7. E-mail af 6. december 2023 fra byg@hillerod.dk til niels.martin.nielsen@gmail.com med overskriften "SV: Spørgsmål vedr. Grundejerforeningen Maltevangs rolle og ansvar i forbindelse med medlemmers byggesager".
8. E-mail af 29. januar 2024 fra byg@hillerod.dk til niels.martin.nielsen@gmail.com med overskriften "Høring af GF vedrørende: Maltevang 16, montering af havedør mod forhave - FRIST 26.2.24", vedlagt e-mail af 24. oktober 2023 fra ejeren af Maltevang 16 til byg@hillerod.dk med overskriften "Maltevang 16, Forespørgsel om montering af dør mellem køkken og forhave."
9. Word-dokument med titlen "Maltevang 16, 3400 Hillerød – Forespørgsel om montering af dør mod forhave." med filnavn "Maltevang 16_Montering_dør fra køkken til forhave.docx", vedlagt Bilag 6.
10. E-mail af 6. februar 2024 fra niels.martin.nielsen@gmail.com til byg@hillerod.dk med overskriften "Re: Høring af GF vedrørende: Maltevang 16, montering af havedør mod forhave - FRIST 26.2.24".
11. E-mail af 15. februar 2024 fra byg@hillerod.dk til niels.martin.nielsen@gmail.com med overskriften "Høring af GF vedrørende: Maltevang 16, montering af havedør mod forhave".
12. E-mail af 3. marts 2024 fra niels.martin.nielsen@gmail.com til byg@hillerod.dk med overskriften "Re: Høring af GF vedrørende: Maltevang 16, montering af havedør mod forhave".
13. E-mail af 12. marts 2024 fra byg@hillerod.dk til niels.martin.nielsen@gmail.com med overskriften "Kommunens svar: Maltevang 16, montering af havedør mod forhave".
14. E-mail af 1. april 2024 fra niels.martin.nielsen@gmail.com til byg@hillerod.dk med overskriften "Re: Kommunens svar: Maltevang 16, montering af havedør mod forhave".
15. E-mail af 4. april 2024 fra svehu@hillerod.dk til niels.martin.nielsen@gmail.com, vedlagt PDF-fil med "alle de oplysninger vi ligger inde med" i forlængelse anmodning om partsaktindsigt i sagen. (Fortegnelse over underbilag på første side).

16. PDF-fil, vedlagt Bilag 15.

Korrespondance mellem ejeren af Maltevang 16 og Grundejerforeningen Maltevang

17. E-mail af 12. marts 2024 fra ejeren af Maltevang 16 til bestyrelsesmedlemmerne i GF Maltevang med overskriften "*VS: Kommunens svar: Maltevang 16, montering af havedør mod forhav*", vedlagt e-mail af 12. marts 2024 fra byg@hillerod.dk til ejeren af Maltevang 16 med samme overskrift.

Korrespondance mellem ejeren af Maltevang 16 og Hillerød Kommune

Der henvises til Bilag 8, Bilag 9, Bilag 16 og Bilag 17 ovenfor.