

**2011 20-5****Kommune skulle ikke kontrollere om fuldmagt for ejerforening var korrekt underskrevet**

*Et byggefirma søgte på vegne af en ejerforening om byggetilladelse til to altaner. Byggefirmaet havde en fuldmagt som var underskrevet af ejerforeningens bestyrelsesformand. En af ejerne klagede til statsforvaltningen og derefter til ombudsmanden. Hun mente at kommunen skulle have undersøgt om fuldmagten var gyldig, inden kommunen gav byggetilladelse. Ombudsmanden mente ikke at kommunen havde pligt til at kontrollere hverken om beslutningen om opsætning af altaner var gyldigt vedtaget på foreningens generalforsamling, eller om fuldmagten til byggefirmaet var underskrevet i overensstemmelse med tegningsreglerne for ejerlejlighedsforeninger.*

*(J.nr. 2009-4541-109)*

12. maj 2011

**Forvaltningsret:**  
**1121.1****Ejendomsret:**  
**1.3****Boligret:**  
**2.2****Ombudsmandens udtalelse**

"Jeg er ikke afskåret fra at tage stilling til Københavns Kommunes afgørelser af 24. juli 2008 og 4. september 2009 eller kommunens behandling af sagen. Jeg har imidlertid besluttet at koncentrere mig om Statsforvaltningen Hovedstadens afgørelse af 11. november 2009. Jeg henviser til § 16, stk. 1, i lov nr. 473 af 12. juni 1996 om Folketingets Ombudsmand. Efter denne bestemmelse afgør ombudsmanden selv om en klage giver tilstrækkelig anledning til undersøgelse. Jeg har lagt vægt på at Statsforvaltningen Hovedstadens afgørelse af 11. november 2009 vedrører Københavns Kommunes indhentelse af dokumentation for firma (A)'s fuldmagt til at handle på vegne af ejerforening (B). Dette var din mor, (C)'s, centrale klagepunkt og er det centrale spørgsmål i sagen. Jeg har også lagt vægt på at Københavns Kommune i brev af 23. februar 2010 henviste til Statsforvaltningen Hovedstadens afgørelse af 11. november 2009.

Københavns Kommunes tilladelse til opsætning af 2 altaner på (...) af 24. juli 2008 blev givet på baggrund af en ansøgning af 23. juni 2008. Ansøgningen blev indsendt af firma (A) og var vedlagt en fuldmagt som var underskrevet af formanden for ejerforening (B).

Statsforvaltningen Hovedstaden anførte i sin udtalelse af 3. marts 2010 at kommunen efter statsforvaltningens opfattelse var berettiget til at lægge en

fuldmagt underskrevet af formanden for ejerforeningen til grund for sin videre sagsbehandling i henhold til byggelovgivningen. Uenighed om hvorvidt formanden for ejerforeningen havde haft tegningsret i henhold til deklatoriske regler herom eller i henhold til særlige bestemmelser i foreningens vedtægter, og om beslutningen om opsætning af altaner havde været gyldigt vedtaget i ejerforeningen, jf. foreningens vedtægter, var spørgsmål som kunne have betydning for om byggetilladelsen lovligt kunne udnyttes i overensstemmelse med sit indhold. Statsforvaltningen anførte videre at disse spørgsmål var privatretlige, og at kommunen ikke havde kompetence til at træffe afgørelse om dem i henhold til byggelovgivningens bestemmelser, og at de derfor måtte søges afklaret ved domstolene.

Jeg er enig med Statsforvaltningen Hovedstaden i at Københavns Kommune ikke havde pligt til at undersøge om beslutningen om opsætning af altaner var gyldigt vedtaget på ejerforeningens generalforsamling. Det skyldes at byggelovgivningen ikke indeholder regler som giver en kommune kompetence til, når den modtager en ansøgning om en byggetilladelse, at undersøge om de regler som gælder for ansøgerens interne beslutningsproces, er blevet fulgt.

Med hensyn til den fuldmagt som ejerforeningens formand udstedte til byggefirmaet, har jeg lagt vægt på følgende:

Det fremgår af forvaltningslovens § 8, stk. 1, at den der er part i en sag, på ethvert tidspunkt af sagens behandling kan lade sig repræsentere eller bistå af andre, men myndigheden kan dog kræve at parten medvirker personligt når det er af betydning for sagens afgørelse.

Ifølge § 16 c, stk. 1, 1. pkt., i byggeloven påser kommunalbestyrelsen i sagsbehandlingen at byggeloven og de regler der er fastsat i medfør heraf, overholdes.

Forvaltningsloven er nu offentliggjort som lovbekendtgørelse nr. 1365 af 7. december 2007, mens byggeloven er offentliggjort som lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010.

I bygningsreglementet – der er udstedt med grundlag i byggeloven – er det nærmere uddybet hvem der kan søge om en byggetilladelse (på ansøgningstidspunktet bygningsreglement 1995, nu bygningsreglement 2010). I bygningsreglement 1995, kapitel 1.3, stod bl.a.:

'Stk. 2. Ansøgning om byggetilladelse skal være skriftlig. Den skal indsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Ansøgningen dateres og underskrives af ejeren. Hvis den ikke er underskrevet af ejeren, skal ansøgeren på anden måde dokumentere sin ret til at udføre arbejdet.'

Bestemmelserne i bygningsreglementet er nærmere omtalt i Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning i styrket byggesagsbehandling af 3. juli 2009. I vejledningens afsnit 2.3. står bl.a.:

'Hvis ansøgningen/anmeldelsen ikke er underskrevet af ejeren, skal ansøger/anmelder dokumentere sin ret til at udføre arbejdet. Dette kan f.eks. ske ved at vedlægge en fuldmagt fra ejendommens ejer.

Hvis en ejendom ejes af flere, f.eks. en andelsbolig- eller ejerforening, skal kommunen ved vurderingen af, om den rette ejer har underskrevet fuldmagten, være opmærksom på, at ejerbegrebet defineres forskelligt alt efter hvilken ejerform, der er tale om.'

Som det fremgår af vejledningen, har kommunen pligt til at undersøge om en fuldmagt er underskrevet af den rette ejer, når en anden end ejeren har fået fuldmagt til at indgive en ansøgning om en ejendom som ejes af flere, f.eks. en andelsbolig- eller ejerforening. I den forbindelse skal kommunen være opmærksom på at ejerbegrebet defineres forskelligt alt efter hvilken ejerform der er tale om.

Det som er anført i vejledningen, er i harmoni med det almindelige forvaltningsretlige princip om forvaltningsmyndigheders oplysning af deres sager. Princippet indebærer at forvaltningsmyndigheder har ansvaret for at tilvejebringe de nødvendige og tilstrækkelige oplysninger hvor de skal træffe afgørelse. Det følger af dette princip sammenholdt med forvaltningslovens § 8, stk. 1, at en forvaltningsmyndighed kan kræve at den der optræder som partsrepræsentant, skal fremlægge en skriftlig fuldmagt eller på anden måde godtgøre at den pågældende kan optræde som repræsentant for parten. Jeg henviser til Justitsministeriets vejledning om forvaltningsloven, pkt. 41.

Spørgsmålet er herefter hvad der nærmere ligger i kravet om at kommunen skal sikre sig at ejeren har underskrevet fuldmagten, og at kommunen i den forbindelse skal være opmærksom på at ejerbegrebet defineres forskelligt afhængigt af hvilken ejerform der er tale om. I sager der angår en ejendom som er opdelt i ejerlejligheder, skal dette krav efter min opfattelse ses i lyset af de særlige regler i ejerlejlighedsloven. Loven er nu offentliggjort som lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010. Efter disse regler anses hver ejerlejlighed som en selvstændig ejendom, og ejendomsretten til grunden, fælles bestanddele og tilbehør mv. tilkommer ejerne af ejerlejligheder i ejendommen efter et fordelingstal, jf. lovens §§ 2 og 4. Når en kommune modtager en ansøgning om byggetilladelse eller en anmeldelse for en ejendom der er opdelt i ejerlejligheder, skal den derfor undersøge om det påtænkte byggeri angår ejendommens fællesarealer eller fælles bestanddele. Hvis det er tilfældet, skal kommunen sikre sig at ansøgningen eller anmeldelsen er underskrevet af en person som kan repræsentere ejerforeningen udadtil, normalt for-

manden, eller af en person som handler på baggrund af en fuldmagt fra denne person. Derimod skal kommunen ikke kontrollere om ejerforeningens interne regler for udøvelsen af ejerbeføjelser er overholdt i forbindelse med at der er ansøgt om byggetilladelse eller indgivet en anmeldelse. Det vil være op til ejerforeningens medlemmer – eventuelt ved domstolsprøvelse – at afklare om der er truffet en gyldig beslutning om at udføre et byggeri. Det har i den forbindelse ikke betydning om der er givet en byggetilladelse, fordi tilladelsen ikke forpligter foreningen til at opføre byggeriet da ansøgeren kan undlade at udnytte tilladelsen. Dette er forudsat i byggelovens § 16, stk. 7, som fastsætter at en tilladelse bortfalder hvis det arbejde som tilladelsen omfatter, ikke er påbegyndt inden et år fra tilladelsens dato.

Min vurdering af dette spørgsmål hænger sammen med de formål som skal opnås med kravet om at kommunen skal sikre sig at ejeren har underskrevet ansøgningen eller en fuldmagt til den som har indsendt ansøgningen. Der er ikke i bygningsreglementet en nærmere angivelse af hvad der er formålet med dette krav, men jeg går ud fra at kravet skal opfylde 2 formål. Det første skal findes i det forhold at en sag om en byggetilladelse er en ansøgningssag. En myndighed må kun behandle en ansøgningssag hvis der foreligger en ansøgning fra den relevante part; det vil i byggesager sige ejeren eller en der handler efter fuldmagt fra ejeren. Det andet formål med reglen er, går jeg ud fra, at identificere ejeren for derved at sikre at vedkommendes rettigheder som part i sagen respekteres. Disse rettigheder omfatter bl.a. retten til aktindsigt, partshøring, begrundelse og klagevejledning efter forvaltningslovens kapitel 4-7 og retten til at påklage kommunens afgørelse til statsforvaltningen, jf. byggelovens § 23. Disse formodede hensyn tilsiger at kommunen skal klarlægge hvem der ejer ejendommen. Men de gør det ikke nødvendigt at kommunen kontrollerer at en ejerforenings interne regler for udøvelsen af ejerbeføjelser er overholdt i forbindelse med at der er ansøgt om byggetilladelse.

På den baggrund mener jeg ikke at Københavns Kommune burde have kontrolleret at bestemmelsen i § 11 i normalvedtægten for ejerforeninger (bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004) blev overholdt da ejerforeningens formand udstedte en fuldmagt til firma (A). Efter denne bestemmelse forpligtes ejerforeningen ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af bestyrelsen. Denne regel fastlægger den interne beslutningsproces som skal følges i ejerforeningen i sager hvor foreningen forpligtes, og bestemmelsen angår således ikke spørgsmålet om hvem der i forhold til kommunen kan anses for den rette ejer.

Det kunne tilføjes at bestemmelsen i § 11 i normalvedtægten for ejerforeninger ikke er relevant i denne sag allerede fordi ejerforeningen ikke påtog sig en forpligtelse ved at ansøge Københavns Kommune om en byggetilladelse. Dette er jeg dog ikke enig i. Ganske vist bliver en ansøger – som nævnt ovenfor – ikke forpligtet til at opføre et byggeri når kommunen udsteder en byggetilladel-

se, da ansøgeren kan undlade at udnytte tilladelsen. Ansøgningen medførte derimod en anden forpligtelse for ejerforeningen. Det fremgår af Københavns Kommunes hjemmeside at kommunen har fastsat bestemmelser om gebyrer i forbindelse med behandling af byggesager (Gebyrbestemmelser for byggesagsbehandlingen i Københavns Kommune). Ifølge disse bestemmelser skulle der opkræves gebyr i sagen. I fuldmagten til firma (A) erklærede formanden for ejerforening (B) over for Københavns Kommune at alle udgifter til erhvervelse af bygge- og ibrugtagningstilladelse ville blive afholdt af foreningen. Der er ikke oplysninger om hvor stort gebyret var i denne sag, men jeg går ud fra at der ikke var tale om en bagatelagtig forpligtelse. På den baggrund må ansøgningen om byggetilladelse anses for omfattet af bestemmelsen i normalvedtægtens § 11.

Som nævnt er det min opfattelse at Københavns Kommune ikke skulle kontrollere om § 11 i normalvedtægten for ejerforeninger var overholdt da ejerforeningen i denne sag udstedte en fuldmagt til firma (A) til at indgive en ansøgning om en byggetilladelse. Jeg kan på den baggrund ikke kritisere at Statsforvaltningen Hovedstaden i sin afgørelse af 11. november 2009 nåede frem til at Københavns Kommune havde indhentet tilstrækkelig dokumentation for firma (A)'s fuldmagt i sagen."

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af bl.a. en principiel byggetilladelse af 10. juli 2007 sendte firma A en ansøgning af 23. juni 2008 til Københavns Kommune. På vegne af C's ejerforening søgte firma A om tilladelse til at etablere 2 altaner på (...) mod gårdhaven. Firma A vedlagde en fuldmagt til firmaet, hvor der bl.a. stod følgende:

"Til på mine/vore vegne at søge om byggetilladelse til at:

Etablere 2 stk. nye altaner på 1. sal mod gårdhave, som vist på vedlagte projektmateriale dateret d. 1. maj 2008.

Samtidig erklærer vi, at alle udgifter til erhvervelse af bygge- og ibrugtagningstilladelse vil blive afholdt af os."

Fuldmagten var underskrevet den 14. april 2008 af D. Det var oplyst på fuldmagten at D var underskriftsberettiget. Det fremgår af sagen at D på ansøgningstidspunktet var bestyrelsesformand i ejerforening B. Det var anført under underskriften at der var tale om "Ejers underskrift (underskriftsberettiget)". Nederst på fuldmagten var bygningsreglement 2008, kapitel 1.3, stk. 3, gengivet.

I brev af 10. juli 2008 gjorde C Københavns Kommune opmærksom på at ejeren af lejligheden stuen tv. havde stemt imod opsættelse af altaner på foreningens generalforsamling, og at vedtægterne krævede 2/3 af stemmerne for at vedtage denne type forslag. Det fremgik af brevet at hun på den baggrund ikke mente at ejerforeningen kunne give den fornødne fuldmagt til at søge om byggetilladelse. C bemærkede afslutningsvis i sit brev af 10. juli 2008 til Københavns Kommune at hun gik ud fra at ansøgningen blev afvist på baggrund af det hun havde skrevet til kommunen.

Københavns Kommune gav i brev af 24. juli 2008 byggetilladelse til at etablere 2 altaner på (...). Byggetilladelsen blev givet til ejendommens ejer, c/o Firma A. I tilladelsen gjorde kommunen opmærksom på at arbejdets udførelse kunne forudsætte samtykke fra medejere af ejendommen.

Som svar på C's brev af 10. juli 2008 oplyste Københavns Kommune i et brev af 4. august 2008 at kommunen den 27. juni 2008 havde modtaget en ansøgning fra firma A med fuldmagt fra ejerforeningen. I brevet forklarede kommunen at firma A på vegne af ejerforening B havde søgt om tilladelse til at opsætte 2 altaner, og at kommunen havde givet denne tilladelse den 24. juli 2008. En kopi af ansøgningen med bilag og byggetilladelsen var vedlagt. Københavns Kommune skrev endvidere til C at ejerforeningens vedtægter var et rent privatretligt anliggende.

I brev af 5. august 2008 skrev C til Københavns Kommune og kommenterede kommunens brev af 4. august 2008. I brevet skrev C bl.a. at fuldmagten var i strid med ejerforeningens vedtægter da den ikke havde det fornødne flertal bag sig.

Den 7. august 2008 modtog Statsforvaltningen Hovedstaden C's klage over Københavns Kommunes tilladelse af 24. juli 2008. C skrev bl.a. i klagen at der ikke var det fornødne flertal i ejerforeningen for opsætningen af altaner, og at bestyrelsesformanden i ejerforeningen havde udstedt en fuldmagt med sig selv som ejer.

Den 18. august 2008 anmodede Statsforvaltningen Hovedstaden Københavns Kommune om at få tilsendt sagens akter, et sagsresumé og en udtalelse om sagen.

Københavns Kommune svarede Statsforvaltningen Hovedstaden i brev af 18. november 2008. I udtalelsen skrev kommunen bl.a. at den i forbindelse med den principielle tilladelse den 10. juli 2007 havde gjort opmærksom på at en byggetilladelse forudsatte en ejerfuldmagt. Kommunen oplyste at byggetilladelsen af 24. juli 2008 var givet på baggrund af at ansøgningen fra firma A var forsynet med en fuldmagt underskrevet af bestyrelsesformanden i ejerforeningen, der ifølge fuldmagten var underskriftsberettiget. Kommunen skrev også

at spørgsmålet om hvorvidt en ejerforening havde fulgt foreningens vedtægter o.l. i forbindelse med en beslutning om at søge byggetilladelse, var et rent privatretligt anliggende, som kommunen ikke kunne afklare. Kommunen skrev derudover at byggetilladelse ikke kunne nægtes hvis der forelå en fuldmagt fra ejerforeningen, selvom der var indsigelser om at fuldmagten ikke var gyldig ifølge vedtægterne.

I brev af 1. december 2008 kom C med sine bemærkninger til Københavns Kommunes udtalelse af 18. november 2008. C skrev bl.a. at man burde forlange dokumentation for at den eller de der underskriver, har den fornødne bemyndigelse til at underskrive. C skrev også at hun ikke mente at der var tale om privatretlige anliggender, og at bestyrelsesformanden i ejerforeningen ikke havde bemyndigelse til at underskrive på ejerforeningens vegne. Derudover beskrev C bl.a. ejerforeningens vedtægter om proceduren for ændring af bebyggelsen. Som bilag til sine bemærkninger sendte hun bl.a. en kopi af ejerforeningens vedtægter, hvoraf det fremgik at ejerforeningen forpligtedes ved underskrift af bestyrelsesformanden og et andet medlem af bestyrelsen.

I en e-mail af 1. juli 2009 gjorde C's søn E på sin mors vegne indsigelse mod Københavns Kommunes tilladelse til opsætning af altaner. Han skrev bl.a. at fuldmagten fra bestyrelsesformanden i ejerforeningen var ukorrekt da hun havde angivet at være ejer af hele ejendommen (...). Han skrev også at der aldrig havde været flertal i ejerforeningen for at opsætte altaner.

Jeg modtog en e-mail den 2. juli 2009 hvor C klagede over den sagsbehandling Københavns Kommunes byggesagsafdeling havde udsat hende for. C skrev bl.a. at hun mente at officialprincippet var blevet tilsidesat af kommunen.

Københavns Kommune gav i et brev af 3. juli 2009 tilladelse til at udføre de bærende konstruktioner i forbindelse med etablering af 2 altaner.

Den 5. juli 2009 modtog jeg en yderligere e-mail fra C, hvor hun oplyste mig om at hun havde klaget over sagen til Statsforvaltningen Hovedstaden.

I et brev af 7. juli 2009 skrev jeg til C at jeg havde modtaget hendes e-mails af 2. og 5. juli 2009. Jeg skrev også at jeg ikke havde mulighed for at tage stilling til hendes klage før Statsforvaltningen Hovedstaden havde truffet afgørelse. Endelig skrev jeg at jeg samme dag havde sendt en kopi af hendes e-mails af 2. og 5. juli 2009 til Statsforvaltningen Hovedstaden som en anmodning fra hende om at sagen snart blev afsluttet.

Statsforvaltningen Hovedstaden meddelte i et brev af 15. juli 2009 at den havde truffet afgørelse i C's klagesag. I afgørelsen hjemviste statsforvaltningen sagen med henblik på at Københavns Kommune foretog en nærmere

undersøgelse af om der forelå en gyldig fuldmagt fra ejerforeningen. I Statsforvaltningen Hovedstadens afgørelse af 15. juli 2009 stod bl.a.:

*"Fuldmagt fra ejerforeningen*

Ifølge BR 95 kap. 1.3, stk. 3, skal en ansøgning om byggetilladelse dateres og underskrives af ejeren. Hvis ansøgningen ikke er underskrevet af ejeren, skal ansøgeren på anden måde dokumentere sin ret til at udføre arbejdet.

Byggelovgivningens bestemmelser om ejerforhold skal forstås i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens bestemmelser om fællesejendom og særejendom.

Det følger af § 2 i lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 30. januar 2006, som senest ændret ved lov nr. 90 af 32. januar 2007 [31. januar 2007; min rettelse], at ejeren af en ejerlejlighed sammen med andre ejere af ejerlejligheder har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v.

Herefter kan en ejer efter statsforvaltningens opfattelse i almindelighed foretage forandringer vedrørende lejlighedens indre, i det omfang, der ikke herved gøres indgreb i bærende konstruktioner, fælles forsyningsledninger og lignende eller foretages forandringer vedrørende bygningens ydre udseende (, jf. således også note 3 til bestemmelsen i Karnovs Lovsamling - tjek!). Dispositioner over fælles ejendom og/eller anden særejendom kan ikke gennemføres uden samtykke fra ejerforeningen og/eller anden ejer.

Hvis det fremgår af ansøgningen, at byggearbejderne involverer fællesejendom og/eller anden særejendom, skal kommunen påse, at ejerforeningen og/eller anden ejer har accepteret, at sådanne byggearbejder gennemføres.

Da det ansøgte byggearbejde i denne sag involverer fællesejendom (bygningfacader), kræves der efter statsforvaltningens opfattelse samtykke fra ejerforeningen og/eller de øvrige ejere, inden byggetilladelse kan gives.

Statsforvaltningen finder ikke, at kommunen har været berettiget til at lægge den omhandlede fuldmagt til grund.

Vi lægger herved vægt på, at det af følgebrevet til fuldmagten fra firma (A) ikke fremgår, at det er en fuldmagt fra ejerforeningen, men blot fuldmagt underskrevet af bygningens ejer, og at ejerforeningen heller ikke er



nævnt i fuldmagten. Desuden har vi lagt vægt på, at De overfor kommunen har gjort opmærksom på, at fuldmagten ikke er gyldig.

Da det er en gyldighedsbetingelse for byggetilladelsen, at der er givet underskrift af ejendommens ejer i form af ejerforeningen, og henset til, at kommunen efter statsforvaltningens opfattelse ikke har været berettiget til at lægge fuldmagten uprøvet til grund, har statsforvaltningen ved kopi af dette brev hjemvist sagen til Københavns Kommune med henblik på kommunens nærmere undersøgelse af, om der foreligger en gyldig fuldmagt fra ejerforeningen. Dette kan f.eks. ske ved en høring af bestyrelsen i ejerforeningen.

Statsforvaltningen skal i den forbindelse bemærke, at spørgsmål om, hvorvidt ejerforeningens vedtægter er fulgt i forbindelse med en beslutning om at søge byggetilladelse, er et rent privatretligt anliggende, som må afklares internt mellem parterne ved et eventuelt civilt søgsmål. Kommunen og statsforvaltningen har ikke kompetence til at påse, at vedtægterne er overholdt. Det påhviler imidlertid kommunen at påse, at ejerforeningen og/eller anden ejer har accepteret, at de omhandlede byggearbejder gennemføres. Når der som i denne sag er tvivl om, hvorvidt der er givet et gyldigt samtykke fra ejerforeningen, påhviler det efter statsforvaltningens opfattelse kommunen at undersøge dette nærmere. Spørgsmålet vil imidlertid i sidste ende skulle afgøres ved domstolene, idet det er et privatretligt spørgsmål.”

Jeg modtog en e-mail fra C den 4. august 2009 hvor hun klagede over at Københavns Kommune telefonisk havde meddelt hende at kommunen ikke havde til hensigt at efterleve Statsforvaltningen Hovedstadens afgørelse. C skrev også at kommunen havde oplyst hende om at kommunen ville tale med statsforvaltningen om sagen.

I brev af 6. august 2009 oplyste jeg C om at jeg normalt ikke tager stilling til sager eller spørgsmål der ikke er færdigbehandlet af myndigheden. Jeg bad hende derfor om at vente indtil hun havde modtaget Københavns Kommunes nye afgørelse i sagen, før hun tog stilling til om der var grundlag for at klage til mig igen.

Den 9. august 2009 modtog jeg en e-mail fra C hvor hun bl.a. skrev at hun telefonisk havde fået besked fra Københavns Kommune om at kommunen og Statsforvaltningen Hovedstaden var blevet enige om at det var tilstrækkeligt at henvende sig til bestyrelsesformanden i ejerforeningen om hvorvidt hun var underskriftsberettiget. Jeg svarede C i brev af 13. august 2009 at jeg fortsat ikke mente at det var hensigtsmæssigt at jeg tog stilling til hendes klage på daværende tidspunkt.

Statsforvaltningen Hovedstaden modtog en klage fra C ved e-mail af 18. august 2009 over at Københavns Kommune telefonisk havde meddelt hende at kommunen ikke agtede at træffe en ny afgørelse i sagen.

I brev af 27. august 2009 fra teknik- og miljøborgmesteren i Københavns Kommune afviste teknik- og miljøborgmesteren at gå ind i sagen på baggrund af et brev fra C af 7. august 2009. Borgmesteren begrundede bl.a. sit afslag med at der var tale om et privatretligt forhold, som eventuelt måtte løses ved en privat retssag.

I Københavns Kommunes brev af 4. september 2009 meddelte kommunen at den havde truffet afgørelse om at fastholde den oprindelige afgørelse i sagen. Kommunen begrundede bl.a. afgørelsen med at bestyrelsesformanden i ejerforeningen havde oplyst at hun var berettiget til at skrive under på fuldmagten på vegne af ejerforeningen i kraft af sin formandspost. Københavns Kommune begrundede også fastholdelsen med at uenighed i ejerforeninger om hvem der var berettiget til at underskrive en fuldmagt i byggesager, og hvorvidt et ansøgt byggeprojekt havde den nødvendige tilslutning fra foreningens medlemmer efter foreningens vedtægter, var et privatretligt anliggende. Kommunen skrev at parterne selv måtte løse sådanne uoverensstemmelser indbyrdes, eventuelt ved et civilt søgsmål.

I brev af 11. november 2009 meddelte Statsforvaltningen Hovedstaden at den havde truffet afgørelse i sagen. Statsforvaltningen skrev bl.a. således:

”Da kommunen på baggrund af statsforvaltningens hjemvisning nu har anmodet underskriver af ansøgningen og fuldmagten om at oplyse, om hun har været berettiget til at ansøge på ejerforeningens vegne, da der ikke foreligger oplysninger om, at andre ejere i foreningen til støtte for Deres opfattelse har henvendt sig til kommunen, og da kommunen således ikke har kunnet foretage en umiddelbar konstatering af, at ansøger ikke skulle være tegningsberettiget, finder statsforvaltningen, at kommunen har opfyldt sin forpligtelse til at undersøge sagen og dermed berettiget kan lægge fuldmagten til grund.

En afklaring af den mellem ejerne indbyrdes uenighed om, hvorvidt ejerforeningens vedtægter er fulgt i forbindelse med beslutningen om at søge byggetilladelse, kræver en privatretlig fortolkning af og afgørelse i henhold til disse vedtægter, hvilket ligger udenfor kommunens kompetence i henhold til byggelovgivningen. Dette spørgsmål må således søges afklaret ved domstolene.

Statsforvaltningen foretager på den baggrund ikke videre i anledning af Deres klage.”

C klagede til mig i e-mail af 23. november 2009, hvor hun gav udtryk for utilfredshed med Københavns Kommunes tilladelse til at opsætte altaner. C skrev bl.a. at det var usandt når Københavns Kommune benægtede at have modtaget indsigelser fra andre ejere end hende.

Jeg videresendte C's e-mail af 23. november 2009 til Statsforvaltningen Hovedstaden i et brev af 27. november 2009 som en anmodning fra hende om at modtage en uddybende begrundelse for statsforvaltningens afgørelse.

Statsforvaltningen Hovedstaden gav C en uddybende begrundelse i et brev af 4. december 2009. Statsforvaltningen Hovedstaden skrev bl.a. at den ikke fandt at den omtalte indsigelse burde have givet Københavns Kommune umiddelbar anledning til at tro at den omhandlede beslutning ikke var lovligt vedtaget. Statsforvaltningen Hovedstaden skrev også at den indsigelse C omtalte i sin klage, var indgivet før en egentlig ansøgning fra ejerforeningen, og at den omtalte nabo ikke aktivt havde stemt imod forslaget om opsætning af altaner da han ikke var til stede på den omhandlede generalforsamling.

C skrev til mig i e-mail af 16. december 2009 med bilag. Hun skrev at hun fastholdt sin klage, og at hun fortsat var forundret over at Københavns Kommune kunne udstede byggetilladelser uden at inddrage og lægge vægt på relevante oplysninger. C skrev bl.a. også at hendes nabo også havde gjort indsigelse mod tilladelsen til at opsætte altaner.

Jeg skrev til C den 12. januar 2010 at jeg havde bedt Statsforvaltningen Hovedstaden om at låne mig sagens akter. Efter at jeg havde modtaget sagens akter, skrev jeg igen til C i brev af 2. februar 2010. I mit brev af 2. februar 2010 oplyste jeg hende om at jeg samme dag havde bedt Statsforvaltningen Hovedstaden om en udtalelse om sagen, ligesom jeg havde bedt statsforvaltningen om først at indhente en udtalelse fra Københavns Kommune om sagen. Jeg gjorde samtidig C opmærksom på at jeg ikke har forudsætninger for at tage stilling til spørgsmål som kræver byggeteknisk fagkundskab.

Statsforvaltningen Hovedstaden svarede på min anmodning om en udtalelse om sagen i et brev af 3. marts 2010. Af Statsforvaltningen Hovedstadens udtalelse fremgår bl.a.:

"For så vidt angår kommunens sagsoplysning, herunder spørgsmålet om inddragelse af de deklaratoriske regler om tegningsret, skal det bemærkes, at kommunen er forpligtet til at søge en sag tilstrækkeligt oplyst, inden der træffes afgørelse, men at kommunen efter statsforvaltningens opfattelse ikke skal gå videre i sin sagsoplysning end nødvendigt set i forhold til de bestemmelser, i henhold til hvilke kommunen har kompetence til at træffe afgørelse.

Jf. BR08, kap. 1.3, skal en ansøgning om byggetilladelse underskrives af ejer. Hvis ansøgningen ikke er underskrevet af ejeren, skal ansøgeren på anden måde dokumentere sin ret til at udføre arbejdet.

Kommunen er efter statsforvaltningens opfattelse berettiget til ved vurderingen af, om ovennævnte bestemmelse er opfyldt, at lægge en fuldmagt underskrevet af formanden for ejerforeningen til grund for sin videre sagsbehandling i henhold til byggelovgivningen.

En uenighed om, hvorvidt formanden for ejerforeningen har haft tegningsret i henhold til deklatoriske regler herom eller i henhold til særlige bestemmelser i foreningens vedtægter, samt om beslutningen om opsætning af altaner har været gyldigt vedtaget i ejerforeningen, jf. foreningens vedtægter, er spørgsmål, som kan have betydning for, om byggetilladelsen lovligt kan udnyttes i overensstemmelse med dens indhold.

Dette er imidlertid privatretlige spørgsmål, som kommunen ikke har kompetence til at træffe afgørelse om i henhold til byggelovgivningens bestemmelser, og som derfor må søges afklaret ved domstolene.

Det er på den baggrund statsforvaltningens opfattelse, at kommunen i forbindelse med sin sagsbehandling i henhold til byggelovgivningen ikke har tilsidesat sin pligt til at søge sagen tilstrækkeligt oplyst ved ikke at foretage yderligere undersøgelser af ovennævnte privatretlige spørgsmål.”

Det fremgår også af statsforvaltningens brev af 3. marts 2010 at Københavns Kommune udtalte sig om sagen i brev af 23. februar 2010. Københavns Kommune skrev bl.a. at der ikke efter kommunens opfattelse var pligt til at undersøge om den person som havde underskrevet byggeansøgningen, var underskriftsberettiget i henhold til den pågældende ejerforenings vedtægter, herunder normalvedtægten, såfremt vedkommende erklærede skriftligt over for kommunen at dette var tilfældet. Københavns Kommune begrundede bl.a. sin opfattelse med at statsforvaltningen havde fastslået dette i sin afgørelse af 11. november 2009 i sagen.

I brev af 16. marts 2010 bad jeg C om hendes eventuelle bemærkninger til vedlagte kopier af Statsforvaltningen Hovedstadens brev af 3. marts 2010 og Københavns Kommunes brev af 23. februar 2010. Jeg bad C om at sende mig sine eventuelle bemærkninger inden 4 uger.

Jeg fik svar fra C i e-mail af 5. april 2010. C skrev bl.a. at hun ikke kunne forestille sig at det var lovgivers hensigt at skabe en retstilstand hvor en forvaltningsmyndighed kunne vælge at tilsidesætte relevante oplysninger når myndigheden traf afgørelse. C skrev bl.a. også at kommunen og statsforvaltningen ikke kunne fritages for ansvar og oplysning af sagen når myndigheden

rettidigt var blevet bekendt med forhold der kunne trække afgørelsen i en anden retning.

Den 13. april 2010 skrev jeg til Statsforvaltningen Hovedstaden og anmodede om statsforvaltningens eventuelle bemærkninger til C's e-mail af 5. april 2010. Jeg bad også statsforvaltningen om forinden at indhente Københavns Kommunes eventuelle bemærkninger.

Statsforvaltningen Hovedstaden svarede mig i brev af 28. april 2010. Statsforvaltningen havde ingen yderligere bemærkninger i sagen. Det fremgår af Statsforvaltningen Hovedstadens brev af 28. april 2010 at Københavns Kommune den 23. april 2010 havde afgivet bemærkninger til C's e-mail af 5. april 2010. Københavns Kommune skrev at der efter kommunens opfattelse ikke var tale om relevante oplysninger for sagens bedømmelse i e-mailen af 5. april 2010.

Den 26. maj 2010 sendte jeg kopi af Statsforvaltningen Hovedstadens brev af 28. april 2010 og Københavns Kommunes brev af 23. april 2010 til C. I mit brev bad jeg C om hendes eventuelle bemærkninger til brevene. Jeg bad C om at sende mig eventuelle bemærkninger inden 4 uger.

C skrev til mig i en e-mail af 1. juni 2010 at hun ikke havde flere bemærkninger til sagen ud over at hun følte sin retsfølelse krænket hvis det var tilladt offentlige myndigheder at tilsidesætte oplysninger i en sag hvor disse havde betydning for sagens oplysning.

Den 8. juni 2010 skrev jeg til C at jeg ville forsøge at behandle sagen på grundlag af akterne i sagen. Jeg skrev samtidig at jeg på daværende tidspunkt desværre ikke kunne sige noget om hvornår hun kunne forvente at sagen blev behandlet færdig.

Jeg skrev igen til C den 26. august 2010 og beklagede at der endnu ikke havde været tid til at behandle hendes klage. Jeg skrev også at hendes sag ville blive behandlet færdig så snart det ville være muligt af hensyn til de øvrige sager.

I en e-mail af 19. september 2010 skrev C til mig at hun håbede at kunne nå at fremvise konkret dokumentation for konsekvensen af Københavns Kommunes byggetilladelse. I en vedhæftet fil modtog jeg et billede af den altan der var blevet opsat over C's lejlighed.

Den 27. september 2010 modtog jeg en e-mail fra C's søn E hvor han oplyste at hans mor var gået bort, og at han ønskede at videreføre hendes klage. Han oplyste også i e-mailen af 27. september 2010 at han havde overtaget sin

mors lejlighed, og at han bl.a. ønskede at videreføre klagen fordi værdien af lejligheden var faldet på grund af den opsatte altan.

En af mine medarbejdere kontaktede den 6. oktober 2010 Retten på Frederiksberg og fik oplyst at C's bo var udleveret til privat skifte. På den baggrund anmodede jeg E i brev af 8. oktober 2010 om at sende mig en skifteretsattest. E svarede i e-mails af 9. og 10. oktober 2010 at han ikke kunne sende mig den originale skifteretsattest. Han vedhæftede i stedet en scannet version af attesten.

Jeg skrev derefter til E i brev af 14. oktober 2010 at jeg ville behandle sagen på grundlag af hans e-mails af 27. september og 9. og 10. oktober 2010 samt de akter der forelå i hans mors sag. Jeg underrettede samme dag formanden for ejerforening B om at jeg under min behandling af E's mors og E's sag behandlede oplysninger om formanden elektronisk.