

Til Erhvervsministeriet

Den 2018-04-17

Vedr. ny lov om andelsboliger. L177.
Etablering af altaner.

Citat fra ABF-Håndbogen 2016. Kapitel H.

"Pkt. 2.2.1. Nabohøring

Når foreningen påtænker at opsætte altaner på ejendommens facade, vil dette kunne få betydning for andre personers privatliv, evt. ved at altanerne bliver opsat på en måde, der gør, at man fra altanerne kan se direkte ind i andre folks stuer.

Derfor vil der i de fleste lokalplaner være regler for nabohøring før arbejdets iværksættelse, og foreningen bør derfor sikre sig, at foreningens fagmand har kontaktet kommunen herom, således at man ikke på et senere tidspunkt under altanprojektet bliver mødt med et evt. krav om nabohøring". Citat slut.

I forbindelse med altanprojekt for Godthåbsvej 18-20 er der ansøgt om byggetilladelse til altan vinkelret ud for min lejlighed. Til at begynde med troede vi at det var dækket af bygningsreglementet, men klage til kommunen blev afvist med den begrundelse at det var samme bygning (selv om lejlighederne er registreret i BBR som hørende til forskellige bygninger og nogle endda også forskelligt matrikelnr.). De krav der gælder for indbliksgener mellem bygninger (bygningsreglement og stedlig lokalplan (altanmanual)) ønskes medtaget i ny lovgivning for andelsboliger, så de også kommer til at gælde internt i en forening (mellem lejligheder indenfor den samme forening). Der ønskes også krav om nabohøring internt i forening.

Det bemærkes at når der i Frederiksberg Kommunes altanmanual står "nabo" i forbindelse med indbliksgener i forbindelse med altaner, så skal det læses som "naboejendomme" iht. kommunens praksis. Kommunen tager ikke stilling til indbliksgener mellem nabo-lejligheder internt i en forening.

Så der skal sikres mod massivt/væsentligt indblik som anført på vedlagte bilag 1 (billeder) og bilag 2 (tegning) med angivelse af indblikslinjer. Som det fremgår kan man se direkte ind i stuen. Og der er kun 3,8 m fra altan til vores vindue, hvilket er yderst utilfredsstillende. Det er den samme afstand, som mange har til deres TV. Vi var af den opfattelse at bygningsreglementets og stedlig lokalplans (altanmanuals) krav til indblik som anført på bilag 3 også var gældende for placering af altaner i den enkelte forening.

Enten skal det indskrives i lovgivningen at bygningsreglementet med hensyn til væsentlige indbliksgener, samt stedlig kommune lokalplans krav til indbliksgener mellem bygninger/ejendomme også skal gælde for altaner internt i den enkelte forening eller der på anden måde skal sikres med krav mod massive/væsentlige indbliksgener i den enkelte forening, eventuelt ved at fastlægge hvilke krav der stilles til indbliksgener. Hvor grænsen går til væsentlige indbliksgener, der ikke kan accepteres.

Der er her også et væsentlig argument for at altaner ikke skal friholdes fra generalklausul.

Med venlig hilsen
Henning Nielsen
Godthåbsvej 20C, 2.th.
2000 Frederiksberg
Bil 20711971

Bilag: Bilag 1, 2 og 3