

MRF 2021.304

Retten i Helsingørs dom af 28. juni 2021, sag BS-30413/2020-HEL

A (adv. Jacob Aaes) mod Gribskov Kommune (adv. Josephine Fie Legarth Aggesen), biintervenient til støtte for E: Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn (adv. Jacob Aaes)

Byggetilladelse ophævet pga. manglende partshøring af nabo. Sagen hjemvist, da konsekvenserne af ugyldigheden måtte bero på en ny myndighedsafgørelse, der efterfølgende kunne indbringes for domstolene. Antaget at byggetilladelse kan nægtes, uanset om byggeretten overholdes, hvis byggeriet vil krænke væsentlige hensyn af naboretlig karakter.

Gribskov Kommune meddelte den 9. marts 2020 byggetilladelse til en ny tagkonstruktion med stråtag og to kviste, udnyttelse af tagetage på 18 m² og opførelse af et 18 m² udhus på E's ejendom tæt på kysten i Tisvildeleje. Ejendommen havde et grundareal på 258 m² med et sommerhus på 77 m² efter udnyttelse af tagetagen og var i 1981 blevet udstykket fra en naboejendom, der i dag tilhørte A. Udhuset på 18 m² skulle placeres i skel mellem E's og A's ejendomme, hvor der var opført en hegnsmur, som udhusets væg oversteg med 35 cm på murens laveste sted. Ejendommen var omfattet af en lokalplan fra 2001, der bl.a. indeholdt bestemmelser om taghøjde og kviste, og kommunen havde vurderet, at det ansøgte var umiddelbart tilladt i henhold til lokalplanen. Forud for udstedelsen af byggetilladelsen havde kommunen partshørt E's nabo til den anden side i forhold til A, men ikke partshørt A, da kommunen vurderede, at det ansøgte byggeri ikke ville medføre væsentlige gener for A. A anlagde herefter sag mod kommunen med påstand om, at byggetilladelsen var ulovlig og ugyldig, og at kommunen skulle tilpligtes inden en af retten fastsat frist at udstede påbud om fysisk lovliggørelse til E ved fjernelse af den udnyttede og hævede tagetage med kvistene og udhuset på 18 m². Gribskov Kommune påstod frifindelse, subsidiært hjemvisning. Retten fandt efter at have besigtiget de omhandlede ejendomme, at det var åbenbart, at det ansøgte byggeri på E's ejendom havde medført væsentlige gener for A's ejendom i form af bl.a. indbliksgener. Hertil kom opførelsen af udhuset med ydervæg direkte i skel, hvilket ifølge

retten som udgangspunkt var i strid med bygningsreglementet. Da udhuset var isoleret og med indlagt el og gulvvarme og beklædt med klinker, fremtrådte udhuset som en regulær annektsbygning udført i gedigne materialer og med panoramavinduer mod vandet. Den manglende partshøring af A indebar derfor en "grov overtrædelse" af forvaltningslovens § 19. Efter bevisførelsen lagde retten endvidere til grund, at kommunen ikke havde godtgjort, at partshøring af A ikke ville have haft betydning for byggetilladelsen, herunder navnlig med hensyn til dens vilkår. Retten bemærkede, at BR18 § 168 om byggeretten ikke skal fortolkes på den måde, at kommunen er afskåret fra at nægte at godkende bygninger eller bygningsændringer, som indebærer indbliksgener eller andet, der overskrider den naboretlige tålegrænse eller i hvert fald krænker væsentlige hensyn af naboretlig karakter, uanset om de gældende bestemmelser om højde- og afstandsforhold mv. i henhold til kravene i bygningsreglementet og lokalplanen måtte være overholdt. Retten fandt på den baggrund, at byggetilladelsen var ugyldig, uden det var nødvendigt at tage stilling til, om byggetilladelsen også var i modstrid med lokalplan og bygningsreglementet. For så vidt angik påstanden om kommunens udstedelse af påbud om fysisk lovliggørelse til E fandt retten, at spørgsmålet om konsekvenserne af byggetilladelsens ugyldighed måtte bero på en ny myndighedsafgørelse, som efterfølgende ville kunne indbringes for domstolene, hvorfor sagen blev hjemvist til fornyet behandling hos kommunen.

Kommentar: Når et ansøgt byggeri overholder den såkaldte byggeret, opstår der efter BR18 § 168 et retskrav for ansøgeren på at få byggetilladelse til byggeriet. Tilsvarende følger af administrativ praksis, jf. f.eks. MAD 2013.1284 Nmk og Byggeklageenhedens afgørelse af 6. august 2021 (j.nr. 21/04364), hvor det i sidstnævnte afgørelse udtales, at "[d]a byggeriet holder sig inden for byggeretten, kan kommunalbestyrelsen [...] ikke [...] nægte at give byggetilladelse til det ansøgte projekt uanset, at det kan medføre eventuelle indbliksgener", og er forudsætningsvist lagt til grund af

MAD 2021.304

ombudsmanden i FOB 2011 4-1. At ansøgeren har retskrav efter byggeloven og bygningsreglementet på at få byggetilladelse, er derimod ikke ensbetydende med, at byggeriet ikke vil kunne hindres efter anden lovgivning, herunder planloven, ligesom byggetilladelsen efter omstændighederne kan betinges af vilkår, jf. f.eks. byggelovens § 6 D. Det har således karakter af frihåndstegning i strid med lovens ordlyd, når byretten i den ovenstående sag helt generelt udtaler, at kommunen uanset BR18 § 168 kan nægte at godkende bygninger eller bygningsændringer, som indebærer indbliksgener el.lign., der "overskrider den naboretlige tålegrænse" eller "krænker væsentlige hensyn af naboretlig karakter". Hvis en kommune alene på grundlag af sådanne rent naboretlige hensyn vil nægte byggetilladelse, må kommunen meddele forbud efter planlovens § 14, hvilket i øvrigt også begrundes, at der skal ske partshøring af væsentligt berørte naboer, uanset om det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med BR18. Se i øvrigt om naborettens samspil med offentlig ret ved meddelelse af tilladelser mv. Mørup: U 2015B.439, Pagh: U 2016B.145 og Mørup: U 2016B.210.



RETTEEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 28. juni 2021

Sag BS-30413/2020-HEL

A

(advokat Jacob Aaes)

mod

Gribskov Kommune

(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen)

Biintervenient til støtte for A :

Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn

(advokat Jacob Aaes)

Denne afgørelse er truffet af dommer Ida-Louise Apostoli.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 31. juli 2020. Sagen angår spørgsmål om lovligheden af en byggetilladelse.

A

har endeligt nedlagt følgende påstande over for Gribskov Kommune:

Påstand 1:

Sagsøgte Gribskov Kommune tilpligtes at anerkende, at kommunens byggetilladelse af 9. marts 2020 udstedt til ejeren af ejendommen ^{Adr. 1}, 3220 Tisvildeleje, er ulovlig og ugyldig.

Påstand 2:

Sagsøgte Gribskov Kommune tilpligtes inden en af retten fastlagt frist at tilbagekalde den af 9. marts 2020 udstedte byggetilladelse til ejeren af ejendommen ^{Adr. 1}, 3220 Tisvildeleje.

Påstand 3:

Sagsøgte Gribskov Kommune tilpligtes inden en af retten fastsat frist at udstede påbud til ejeren af ^{Adr. 1}, 3220 Tisvildeleje, om fysisk lovliggørelse af ejendommen ved fjernelse af følgende bygninger eller bygningsdele, der på domstidspunktet måtte være opført:

Nyt udhus på ca. 18 m² placeret tæt ved skel til ^{Adr. 2}.
Ny udnyttet og hævet tagetage inkl. de mod naboejendommen ^{Adr. 2} vendende kvistvinduer.

Gribskov Kommune har over for påstand 1 nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært hjemvisning af sagen til fornyet behandling.

Gribskov Kommune har over for påstandene 2 og 3 nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Følgende sagsfremstilling fremgår af sagsøgtes påstandsdokument (henvisninger til bilag udeladt):

”Sagen vedrører Gribskov Kommunes afgørelse af 9. marts 2020 om byggetilladelse til et byggeri på ejendommen beliggende ^{Adr. 1}, 3220 Tisvildeleje. Den omhandlede ejendom har et grundareal på 258 m² med et sommerhus på nu 77 m². Grunden er på sit bredeste punkt ca. 10 m bred, 7-8 m bred på det smalleste og ca. 30 m lang. Grunden blev i 1981 udstykket fra matr.nr. ^x, Tisvildeleje, Tibirke, hvor sommerhuset var et anneks i tilknytning til huset beliggende ^{Adr. 2} (sagsøgers ejendom). Ejendommen er omfattet af lokalplan 72.99 (For et område i Tisvildeleje) fra september 2001, delområde ”Lejet”, og blev erhvervet af ^B og ^C i efteråret 2019.

Med den indbragte byggetilladelse af 9. marts 2020 gav Gribskov Kommune tilladelse til etablering af følgende forhold på ^{Adr. 1}:

1. etablering af ny tagkonstruktion med stråtag og to nye kviste,
2. udnyttelse af tagetage på 18 m²,
3. opførelse af skur på 9 m² delt med naboejendommen ^{Adr. 2} (sagsøgers ejendom) samt

4. opførelse af et 18 m² udhus.

Denne retssag angår ikke den del af afgørelsen, som angår tilladelse til det fælles skur (punkt 3). Der blev ikke givet nogen dispensationer fra lokalplanen til byggeriet (idet kommunen fandt, at lokalplanens bestemmelser var overholdt).

Forløbet forud for byggetilladelsen kan i hovedtræk opridses således:

Den 2. september 2019 henvendte ^B og ^C sig til kommunen med henblik på at igangsætte en forhåndsdialog med kommunen om bebyggelsesmulighederne for ejendommen. Efter en kortere dialog med kommunen indgav ^B og ^C den 18. oktober 2019 en ansøgning om byggetilladelse dateret den 9. oktober 2019, hvor der navnlig blev ansøgt om tilladelse til udgravning af kælder, forhøjelse af facaderne med gesims, tagrejsning, etablering af stråtag og opførelse af et i alt 15,68 m² fællesskur beliggende over skel til naboejendommen ^{Adr. 2}, som skulle deles 50/50 med ^{Adr. 2}.

Den 10. januar 2020 tilkendegav kommunen telefonisk over for ^B og ^C, at der ville blive givet afslag på ansøgningen om byggetilladelse, medmindre en række forhold i den oprindelige ansøgning blev revideret ... På denne baggrund indsendte ^B og ^C en revideret byggeansøgning, hvor udgravningen af kælderen var opgivet, mens der som noget nyt ønskedes opført et udhus på 18 m². Udhuset skulle opføres i forlængelse af fællesskuret, som samtidig blev gjort mindre. Vedlagt den reviderede byggeansøgning var bl.a. en underskrevet aftale dateret den 8. september 2019 mellem ^B og ^C og ^A, ^{Adr. 2}, om etablering af fællesskuret over skel.

På ovennævnte baggrund foretog Gribskov Kommune partshøring af naboejendommen ^{Adr. 5}. I forbindelse med partshøringen blev ejerne af ^{Adr. 1} og ^{Adr. 5} enige om, at byggeansøgningen revideredes, så de vestvendte kviste (mod ^{Adr. 5}) blev fjernet. Under partshøringen fremsendte naboen mod syd, ^{Adr. 3}, ønske om at blive partshørt, hvilket kommunen afviste med henvisning til, at denne nabo ikke blev anset for part i sagen. Kommunen foretog ikke partshøring af sagsøger.

Den 27. februar 2020 indsendtes endnu en revideret ansøgning om byggetilladelse og endelige byggetegninger, hvor de vestvendte kviste var fjernet.

Den 9. marts 2020 meddelte Gribskov Kommune den i denne sag omhandlede byggetilladelse.

Den 26. april 2020 anmeldte ^B og ^C til kommunen, at opførelsen af det fælles skur og det 18 m² udhus ville blive påbegyndt.

Den 1. juni 2020 sendte ^D , som ejer ^{Adr. 3} , et brev til borgmesteren i Gribskov Kommune, Anders Gerner Frost. Borgmesteren besvarede henvendelsen den 23. juni 2020.

[Der er fremlagt fotos, som] viser områdets og bebyggelsens karakter, herunder med markering af placeringen af udhuset på 18 m², og fire luftfotos med simulering af skyggevirkninger af et byggeri i overensstemmelse med byggetilladelsen af 9. marts 2020. [Der er endvidere fremlagt] en række fotografier af udhuset, som på det tidspunkt var under opførelse på ^{Adr. 1} . [Der er også fremlagt yderligere] fotomateriale.

Det bemærkes, at to tidligere opførte skure på ^{Adr. 1} er blevet nedrevet i forbindelse med byggeriet, herunder et skur placeret umiddelbart op mod skellet til ^{Adr. 2} . Disse to tidligere skure er markeret på et luftfoto, der er fremlagt [i sagen].”

Forklaringer

Der er afgivet oplæst og vedstået forklaring af ^A , ^E (Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn), ^F (Danbolig Tisvildeleje), arkitekt ^G , byggesagsbehandler ^H , ^I og ^J .

^A har forklaret blandt andet, at hun har ejet ^{Adr. 2} siden starten af 1980'erne. Forevist ekstrakten side 203-205 bekræfter hun, at billederne viser naboejendommen før ombygningen. Det har altid set sådan ud før ombygningen. Forevist ekstrakten side 64 bekræfter hun, at meningen med erklæringen var, at det nye skur skulle placeres oppe i nærheden af hovedhuset.

^B nævnte intet om, at han i forlængelse af dette skur ville lave et udhus på 18 m². I maj 2020 blev hun opmærksom på, at ^B skulle i gang med et større projekt. Hun fik intet at vide, og hun er på intet tidspunkt blevet kontaktet af kommunen om naboens byggeri. Det, der generer hende, er for det første de to kviste, der er beklædt med kobber, som er et materiale, der ellers ikke er i området. Det er æstetisk forkert. Kvistene fremstår meget markante. Endvidere muliggør de, at man kan kigge lige ned i hendes have. Dernæst er der udhuset på de 18 m², som går over hendes mur. Udhuset ligner en ekstra bolig, der er presset ned mellem hendes og naboens sommerhus. Der er nu skygge i meget af haven, og hendes havudsigt mod vest er blevet lukket. Den generelle reaktion i Lejet er, at folk er forargede over det nye byggeri. Ejerne af ^{Adr. 4} er også rystede over byggeriet. Hun vil gerne have kvistene fjernet og isat skråvinduer i stedet svarende til dem, der er ind til ^K på ^{Adr. 5}

, jf. fotos i bilagene 27 og 28. Udhuset skal gøres halvt så stort – dvs. indskrænkes til 9 m². Det fylder alt for meget. Halvdelen ned mod vandet skal

fjernes. Det er på denne del, der er størst afstand mellem murens højde og udhusets højde.

^E (Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn) har forklaret blandt andet, at hun har været formand for grundejerforeningen siden 2013. Hun bor på ^{Adr. 6} i Tisvildeleje, der har været i familiens eje siden 1929, hvor ejendommen blev opført. Grundejerforeningen blev stiftet i 1911 og skal blandt andet sikre, at Tisvilde udvikles i et harmonisk tempo, og at områdets kulturhistoriske værdier bevares. I hendes tid som formand har der været nogle sager med kommunen om overholdelse af lokalplanen – senest vist nok en sag om ^{Adr. 7}, der angik ombygning af et gammelt fiskerhus fra før år 1900. I den sag hørte kommunen såvel grundejerforening som naboer. Der kom voldsomme protester, og det endte med, at ombygningen blev opgivet i mindelighed. I sagen om ^{Adr. 7} fik grundejerforeningen et partshøringsbrev fra kommunen uden forudgående anmodning. Sagen om ^{Adr. 1}

blev hun gjort bekendt med via en lokal beboer. Hun fik aktindsigt og fandt det principielt, at kommunen havde optrådt som sket. Det var naturligt for grundejerforeningen at gå ind i denne sag. Det er vidnets indtryk fra flere sager, at normal sagsbehandlingstid i kommunen i øjeblikket er ikke under 1 år bare for at få sagen givet et journalnummer i kommunen. Sagsbehandlingstiden for sagen om ^{Adr. 1} har været ekstrem hurtig, hvilket undrer vidnet. Byggeriet på ^{Adr. 1} afviger så meget fra bygge Lovgivningen, at naboer og grundejerforening bør høres. Kommunen burde have forholdt sig mere kritisk til ansøgningen. Det er en ekstrem lille grund. Det tidligere hus havde en meget lille hældning, jf. ekstrakten side 203-205. Forevist ekstrakten side 207-208 hæfter hun sig særligt ved afstanden til naboer og løftet af tagetagen. Der er væsentlige indbliksgener fra de to kviste. Udhuset i skellet i forlængelse af skuret er isoleret og med indlagt el og gulvvarme og har store panoramavinduer. Det har karakter af et anneks. Efter grundejerforeningens opfattelse bør der som minimum ske bortfjernelse af kvistene. Valget af kobber er ikke i overensstemmelse med materialevalget i området, og tagryggen afviger fra byggetraditionen i Nordsjælland, hvor man har tagryttere.

^F (Danbolig Tisvildeleje) har forklaret blandt andet, at han for tiden er sygemeldt. Han har ingen uddannelse. Han har været ansat i Danbolig i Tisvildeleje fra 2010 til sommeren 2020, hvor han har forestået salg og vurdering af fast ejendom. Han refererede til ^L, som er gift med borgmester Anders Gerner Frost. Ejendommen ^{Adr. 1} blev fremvist af vidnet og ^L. Ejendommen havde været til salg i mere end 1 år. Et af problemerne for en potentiel køber var ejendommens stand og lokalplanen, som satte snævre rammer for ombygning. Der var endvidere en lejer, ^M, der er datter af sagsøgeren, som skulle informeres om fremvisninger. Ejendommen blev solgt for mellem 7 og 8 mio. kr. Der var et forløb på ca. 2 måneder, hvilket er et forholdsvist langt forløb. Vidnet henledte opmærksomheden på lo-

kalplanen. Huset var i en stand, hvor alle ville renovere det. Der var flere interesserede købere. Vidnet mindes ikke, at det var på tale at betinge købet af byggetilladelse fra kommunen. Forevist mailkorrespondance, jf. ekstrakten side 63, jf. side 62, bemærker vidnet, at vidnet altid sætter smileys ved sine mails. Vidnet mindes ikke at have drøftet spørgsmålet om byggetilladelse med borgmester Anders Gerner Frost.

Arkitekt ^G har forklaret blandt andet, at han har været praktiserende arkitekt i 50 år. Han har haft sommerhus i Tisvildeleje i 35 år og har boet ^{Adr. 8} i 25 år. Han fik sagen fra ^B da ^D havde anbefalet vidnet til ^B ^B ville gerne ombygge huset, så der kom høj tagrejsning med mulighed for at etablere soveværelse og badeværelse på 1. sal. Endvidere skulle der være loft til kip i den forreste del af huset med udsigt til vandet. Vidnet lavede et udkast til byggeandragende, som han sendte til godkendelse hos bygherre. Bygherre meddelte, at man selv ville forestå kontakten til kommunen. Vidnet har således på intet tidspunkt haft kontakt til kommunen, hvilket er meget usædvanligt. Forevist ekstrakten side 101 og side 108 bemærker vidnet, at vidnet har tegnet et udhus på 5,6 meter i længden. Forlængelsen til 18 m² har vidnet ikke tegnet. Vidnet har på et tidspunkt nævnt for ^B at de 18 m² kunne blive et problem. Maksimal længde uden problemer ville efter vidnets opfattelse være 8 meter. Forevist ekstrakten side 109 bemærker vidnet, at vidnet ikke genkender tegningen i den pågældende udgave. På vidnets tegning dateret 9. oktober 2019 er vidnets skur indtegnet med en længde på 5,60 meter i alt. Vidnet formoder, at tegningen i ekstrakten side 109 er et produkt af forskellige elementer fra vidnets hånd, som er sammenstykket af bygherre uden vidnets vidende eller godkendelse. Forevist ekstrakten side 110 bemærker vidnet, at ^B frafaldt at have kviste ind mod ^K. Det var oprindeligt planen, at der skulle være to kviste på henholdsvis øst- og vestsiden. Forevist ekstrakten side 111 bemærker vidnet, at tegningen viser facaden mod øst. Kvisten til venstre er en almindelig "bondehuskvist" med stråtag. Kvisten til højre er en frontispice bygget op i træ og med træflunker og stråtag. ^B sagde på et tidspunkt til vidnet, at tagtækkeren ikke kunne tække frontispicekvisten, og at det derfor var blevet besluttet at lave to ens kobberkviste i stedet. Dette sidste har vidnet intet haft at gøre med. Vidnet er ikke gjort bekendt med ^B endelige byggeandragende til kommunen. Forevist ekstrakten side 112 og fotos nr. 24 og 25 sammenholdt med ekstrakten side 207 bemærker vidnet, at han ikke er bekendt med husets opdeling som sket. Vidnets oplæg gik på, at den store kvist var indrettet til badeværelse, og at den lille kvist var ind til soveværelset. Sammenholdes facaden mod vandet på skuret, jf. ekstrakten side 109 og side 110, kan man se, at facaden på side 110 ikke er i overensstemmelse med plantegningen, idet der er sat glaspartier ud mod vandet. Dette har vidnet ikke haft noget at gøre med. Vidnet har ikke anbefalet, at det færdige resultat af ombygningen blev som sket. Der har været flere indretningsforslag med hensyn til det 18 m² store skur. De har haft mange drøftelser af forslag til indretning af et større

skur, hvor der var indlagt sauna og baderum. Ifølge ^B skulle disse skitser have været forelagt ^A til godkendelse, hvilket hun dog aldrig fik. Sagsbehandlingen af sagen ^{Adr. 1} har efter vidnets opfattelse på baggrund af vidnets erfaring med lignende sager været meget, meget hurtig. En sag ville efter vidnets erfaring normalt altid gå i nabohøring, når der laves kviste, på grund af risikoen for indbliksgener. Kommunen interesserer sig normalt for materialevalg til kviste, fordi der ligger en bevarende plan for Lejet. Kobber er et atypisk materialevalg og ikke i overensstemmelse med den bevarende plan.

Byggesagsbehandler ^H har forklaret blandt andet, at han er uddannet diplomingeniør med speciale i byggeri og infrastruktur. Han har været byggesagsbehandler i Gribskov Kommune siden sin ansættelse den 3. juni 2019. Inden sin tiltræden som byggesagsbehandler havde vidnet ingen praktisk erfaring. Vidnet havde viden om bygningsreglementet fra studiet. Vidnet har været byggesagsbehandler på byggesagen vedrørende ^{Adr. 1}. Vidnet påbegyndte sagsbehandlingen i starten af januar 2020. Sagen lå øverst i bunken. Vidnet har efterfølgende behandlet et par sager om huse beliggende på ^{Vejnavn}. Vidnet har ikke drøftet sagen om ^{Adr. 1} med borgmesteren. Hverken borgmesteren eller andre i kommunen har søgt at påvirke vidnets sagsbehandling, herunder søgt at fremskynde sagsbehandlingen. Der blev givet byggetilladelse, fordi det lå inden for lokalplanen, og da der efter en helhedsvurdering ikke var tilstrækkeligt grundlag for at afslå opførelse af udhuset, selv om det lå i skel. Sagsøgeren blev ikke partshørt, fordi vidnet ikke vurderede, at hun havde væsentlig gene af de to kviste. For så vidt angår udhuset, vurderede vidnet, at hun, fordi der var tale om sommerhus i byzone, måtte forvente opførelse af udhus i skel. I kommunen er der et bredt sparringsmiljø. Vidnets leder hedder ^N. Hun er jurist. Vidnet kan ikke huske, om vidnet har sparret med hende om sagen vedrørende ^{Adr. 1}. Lokalplanen blev drøftet, blandt andet fordi sommerhuset lå i vejskel. Lokalplanens bestemmelse: "Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk", jf. ekstrakten side 155, har vidnet ikke drøftet med nogen. Vurderingen var, at bestemmelsen ikke har et så bestemt indhold, at den kan håndhæves. Der er ikke skriftlige retningslinjer om lokalplanen. Vidnet har ikke set det oprindelige hus på ^{Adr. 1}. Det er ikke en del af sagsbehandlingen, at man foretager besigtigelse. Forevist ekstrakten side 203-205 og side 206-207 bemærker vidnet, at den illustrerede forandring fremgik af tegningsmaterialet. Der var ingen billeder tilknyttet byggeansøgningen. Telefonmødet med bygherren den 10. januar 2020 omhandlede spørgsmål om godkendelse af et anneks til beboelse i skel som alternativ til udnyttelse af tagetagen. Forespørgslen var affødt af forløbet med naboen på ^{Adr. 5}. Vidnet svarede, at kommunen ikke umiddelbart var indstillet på at give en sådan godkendelse, eftersom udnyttelse af tagetagen lå inden for lokalplanen. Forevist ekstrakten side 109 ff. bemærker vidnet, at der

ikke er nogen regler, der forhindrer vinduer i udhuset eller etablering af vaske-søjle. Det blev derfor vurderet som uproblematisk, at der blev ændret på skurets udseende. At skuret var på 18 m², gav ikke i sig selv anledning til problemer, så længe bebyggelsen holdt sig inden for bebyggelsesprocenten. Tegningerne blev gennemgået med henblik på overholdelse af lokalplanens bestemmelser om udformning og materialevalg. De to kviste, jf. ekstrakten side 111, så vidnet ingen problemer med. Forevist ekstrakten side 207 bemærker vidnet, at der efter vidnets opfattelse ikke er sket sådanne ændringer af kvistene, at forudsætningen for byggetilladelsen er bristet. Havde man søgt om kvistene med kobber fra starten, havde vidnet ikke haft grundlag for at nægte byggetilladelse. Forevist ekstrakten side 64 bemærker vidnet, at erklæringen ikke i sig selv gav vidnet anledning til partshøring af sagsøgeren eller nabohøring i anledning af etableringen af det store skur på 18 m².

^I har forklaret blandt andet, at han i flere år har været og fortsat er kæreste med sagsøgeren. I marts/april 2020 bemærkede vidnet og sagsøgeren, at der blev opført skur i skellet. De gjorde via sagsøgerens advokat indsigelse herimod over for naboen og søgte om aktindsigt i kommunen, hvorved de blev bekendt med byggetilladelsen. De gjorde også indsigelse over for kommunen. Noget tid herefter blev de opmærksom på arbejderne på hovedhuset.

^J har forklaret blandt andet, at han er gift med ^D, der vist nok i 2006 købte huset beliggende ^{Adr. 3}. Vidnet købte senere en andel af ejendommen, som vidnet således i dag ejer sammen med sin hustru. Forevist ekstrakten side 62-63 bemærker vidnet, at baggrunden for mailen af 2. august 2019 var, at der florerede et rygte i kvarteret om, at der var en ny køber af ^{Adr. 1}. Vidnet fandt via de sociale medier frem til ^B. Der var en vis nervøsitet, som var affødt af en længere diskussion mellem den tidligere ejer af ^{Adr. 1} og ejeren af ^{Adr. 5} om parkeringsforholdene. Vidnet og hustruen frygtede endvidere, at der ville blive bygget og parkeret på ^{Adr. 1} på en sådan måde, at det ville eliminere deres udsigt, herunder til havet. Forevist ekstrakten side 73 – vidnets mailkorrespondance med ^H – mindes vidnet, at vidnet og hustruen efterfølgende inviterede ^B på en kop kaffe, hvor vidnet og hustruen luftede deres bekymring. De tilbød i den forbindelse, at ejeren af ^{Adr. 1} kunne købe en p-plads og skurfaciliteter samt halvdelen af vidnets garage på ^{Adr. 9}, som tilhører vidnet og hustruen. Det sagde ^B nej tak til. Var vidnet blevet partshørt, ville vidnet have givet udtryk for, at der kunne være andre løsninger, som kunne tilgodese såvel hensynet til vidnets udsigt som hensynet til byggeprojektet hos ejeren af ^{Adr. 1}. De er i dag rigtig kede af, at de har mistet udsigten.

Besigtigelse

Retten har sammen med parterne og deres advokater den 14. juni 2021 foretaget besigtigelse af ejendommene beliggende ^{Adr. 2} og ^{Adr. 1} Tisvildeleje. Der er i den forbindelse med ^A og ^C indforståelse taget billeder, som af advokat Jacob Aaes efterfølgende er uploadet på sagen som bilagene 24-35.

Parternes synspunkter

^A har i sit påstandsdokument anført følgende:

"Det fremgår af det i sagen fremlagte billedmateriale, at den om- og tilbygning, der er udført, har medført en omfattende ændring af ejendommens samlede størrelse, udtryk og udførelse, herunder særligt ved ændring af materialevalg og ved udførsel af kviste i et for området helt nyt materiale - kobber. Ejendommen fremstår således i realiteten som en ny ejendom med et nyopført skur. I forhold til naboerne, herunder sagsøgeren, har byggeriet medført ændrede udsigts- og lysforhold, bygning direkte i skel, der er højere end muren, der adskiller ejendommene, kvistvinduer vendt mod sagsøgers have og i en højde, der giver fuld udsigt til sagsøgers private have.

Sagsøger er hverken blevet hørt eller orienteret om den indleverede byggesøgning og har ikke haft mulighed for at komme med indsigelser eller påvirke byggeriets udformning. Sagsøger har tillige underskrevet en erklæring om opførelse af fællesskur under falske forudsætninger – en erklæring der uden videre er indgået i kommunens sagsbehandling uden inddragelse af sagsøger.

...

Det fremgår af sagsøgtets processkrifter, at den overordnede begrundelse for at udstede byggetilladelsen skal findes i, at de gennemførte ombygninger og ændringer "ligger inden for byggeretten". Dette bestrides af sagsøger. Som det fremgår af sagen, er ^{Adr. 1} beliggende i lokalplan 72.99's delområde "Lejet". Af lokalplanens formålsbestemmelse fremgår det, at formålet bl.a. er "at bevare det kulturhistoriske miljø omkring Lejet og stejlepladsen under hensyntagen til en nutidig anvendelse". Af § 4 fremgår om bevarelse af bebyggelse i delområde "Lejet" i pkt. 4.1, at "Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og den oprindelige arkitektoniske udtryk. Materialeholdningen (pudsede facader med tegl- og stråtage med en hældning på 45-50 grader) skal fastholdes." I lokalplanens bilag 3 er ^{Adr. 7} markeret, hvorfor det citerede er gældende for ejendommen. I § 8 reguleres bebyggelsens ydre fremtræden. Om delområde "Lejet" fremgår vedr. om- og tilbygninger at disse skal "tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, og bygningsændringer og ny bebyggelse skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og under hensyntagen til en nutidig anvendelse." Herudover er der fastsat en række detaljerede krav til ny bebyggelse, og det er dem, sagsøgte henviser til med hensyn til kvistene. Men da der i denne sag er tale om om- og tilbygning, gøres det gældende, at re-

guleringen af ny bebyggelse ikke er relevant på anden måde end som fortolkningsbidrag til den begrænsning, der følger af ovenstående vedr. om- og tilbygninger – forstået negativt sådan, at det, der ikke kan tillades som nybyggeri, heller ikke kan tillades som om- eller tilbygning.

Det gøres endvidere gældende, at en eksisterende bygning ikke kan komme til at ligne en nyopført bygning uden dispensation fra lokalplanens bestemmelser. På baggrund af den forandring der er sket ved den tilladte ombygning, kan det umuligt hævdes, at ombygningen er sket med "respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk" eller "tilpasset bebyggelsens oprindelige form og udseende"

Det gøres på den baggrund gældende, at den skete forandring har krævet dispensation fra den bevarende lokalplan efter planlovens § 20, hvilken dispensation er ikke givet, endsige overvejet af sagsøgte. Allerede af den grund lider den udstedte byggetilladelse af en substansmangel og er derfor ulovlig og ugyldig. Det bemærkes i den forbindelse, at der efter planlovens § 20 består krav om noget, der ligner høring, nemlig naboorientering. Det gøres i den forbindelse gældende, at retspraksis tilsiger en særdeles restriktiv forvaltning af dispensation fra en bevarende lokalplan, hvorfor det gøres gældende, at sagsøgte ikke lovligt kunne meddele dispensation til ombygningen, herunder med indretning af udnyttet tagetage og kviste.

Sagsøger er enig i, at der består en grundsætning om, at der er krav om præcision og klarhed for at kunne håndhæve en lokalplansbestemmelse. Hvis det ikke klart er udelukket, kommer tvivlen så at sige borgeren til gode. Det bestrides imidlertid, at lokalplanen konkret "mangler klarhed". Sagsøgte overser efter sagsøgers opfattelse, at det klare udgangspunkt for denne lokalplan er at være bevarende, dvs. at hele plangrundlaget dermed vendes om. Det gøres således gældende, at der er i realiteten ikke andet, der er tilladt, end at bevare en bygning helt, som den er. Enhver ændring kræver derfor tilladelse i form af en dispensation. Og set i det lys er det jo lige nøjagtigt også det, der står i § 4 og § 8 om ombygninger. Det er slet ikke uklart, og de fremlagte fotos dokumenterer, at der er sket en hel del ændringer – mest markant med de kviste, der ikke var der før, som så ovenikøbet er lavet i et helt for området fremmedartet materiale, nemlig kobber.

Sagsøgte hævder rent faktisk at have foretaget en vurdering af behovet for dispensation. Dette bestrides som direkte usandt og fremgår da heller ikke noget sted af byggetilladelsen. Sandheden er, at sagsøgte ikke selv har forstået sondringen mellem ombygning og nybygning og derfor bevidstløst har administreret om-/tilbygninger efter reglerne for nye bygninger, altså forkert. Da den udførte om- og tilbygning således ikke, som sagsøgte hævder, ligger inden for byggeretten, gøres det endvidere gældende, at der består et krav om naboorien-

tering efter byggelovens § 22, jf. §§ 8-9, hvilke bestemmelser objektivt er knyttet til dispensationer efter byggeloven/BR og/eller lokalplaner.

Det gøres endvidere gældende, at det ikke er en saglig grund til at tillade om- og tilbygning som sket, at lokalplanen måtte være utidssvarende, og den konkrete ombygning repræsenterer en moderne bygning, idet det alene er sagsøgtes risiko at sørge for evt. opdatering af den eksisterende lokalplan, herunder den ovenfor citerede bevarende ordlyd.

I forhold til "udhuset" er der tale om nyopførelse, og det gøres i den forbindelse supplerende gældende, at sagsøgte reelt ikke har foretaget en egentlig sagsbehandling, herunder vurderet hvorvidt det overhovedet lovligt kunne opføres i den form og for tæt på skel uden nabohøring. I forhold til "udhuset" fastholdes det, at der i realiteten er tale om et gæstehus, som sagsøgte, uanset manglende tilladelse til anvendelse til beboelse, allerede på grund af bygningens størrelse og udformning aldrig skulle have givet tilladelse til. Det gøres gældende, at det er en bunden del af sagsbehandlingen at forholde sig til risikoen for, at bygningen anvendes til ulovlige formål. Også i forhold til udhuset gøres til gældende, at der supplerende til høringskravet i forvaltningslovens § 19 består et krav om naboorientering efter byggelovens § 22, jf. §§ 8-9, idet der dispenseres fra afstandskravet.

I forhold til det af sagsøgte anførte om, at hvorvidt byggeriet overholder byggeretten efter bygningsreglementet, og spørgsmålet om, hvorvidt byggeriet er i strid med lokalplanens bestemmelser, er to forskellige og adskilte spørgsmål, bemærkes, at synspunktet lyder besnærende rigtigt, men den grundlæggende præmis i BR18 § 166 forbigås i tavshed – og dermed bliver resten af ræsonnementet forkert. Det gøres således gældende, at § 166 sætter hele BR18 kapitel 8 ud af kraft, når der findes en lokalplanregulering af alle de pågældende forhold, hvilket sagsøger gør gældende er tilfældet med den bevarende lokalplan 72.99. Allerede derfor er spørgsmålet om en "helhedsvurdering" ikke relevant, idet kommunen skal overholde sin egen lokalplan, medmindre man finder det påkrævet/sagligt at meddele dispensation herfra. Og de dispensationer skal der foretages høring og orientering om efter planloven og byggeloven. At kommunen – fejlagtigt – ikke har ment, at der var et krav om dispensation, lovliggør ikke manglende iagttagelse af høringsbestemmelser. Men det svarer lidt til, at en indbrudstyv begår hærværk for at komme ind.

I forhold til sagsøgerens subsidiære påstand om hjemvisning gøres det gældende, at der ingen saglig anledning til hjemvisning består, idet retten under nærværende sag kan og bør underkende tilstedeværelsen af nogen mulighed for sagligt at tillade ændringer af det omfang, der er gennemført, herunder særligt den hævede tagkonstruktion og udførsel af kviste vendt mod sagsøger som sket, samt det i skellet opførte udhus."

Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn har tilsluttet sig ^A påstande og anbringender og har i et indlæg af 31. maj 2021 supplerende anført følgende:

”Nærværende sag ses at være af væsentlig og principiel betydning for den fremadrettede forståelse og anvendelse af den bevarende lokalplan i Gribskov kommunes fremadrettede sagsbehandling af byggeansøgninger.

Grundejerforeningen ser desværre en tendens til, at kommunen slækker på kravene til bevarelse af det oprindelige miljø i ”Lejet” med store og langsigtede negative konsekvenser for områdets lokalhistorie og den beskyttelsesværdige attraktion det oprindelige miljø udgør.

Grundejerforeningen ser det som en væsentlig opgave at kæmpe for bevarelse af det originale Tisvildeleje, og dermed har foreningen en relevant og retlig interesse i at blive inddraget i sager om dispensation fra Lokalplan og Bygningsreglement i området. Det fastholdes derfor, at foreningen burde have været hørt i forbindelse med byggesagens behandling, hvilket understøtter sagsøgers påstand om, at den udstedte byggetilladelse er ulovlig og ugyldig.”

Gribskov Kommune har i sit påstandsdokument anført følgende:

” 3.1 Sagsøgers påstand 1

Til støtte for påstanden om frifindelse over for sagsøgers påstand 1 gøres det overordnet gældende, at Gribskov Kommunes byggetilladelse af 9. marts 2020 er lovlig og gyldig. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke forbundet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig. Det er ikke en fejl, at sagsøger ikke blev partshørt forud for afgørelsen, og selv hvis det betragtes som en fejl, er fejlen konkret uvæsentlig og kan derfor ikke føre til byggetilladelsens ugyldighed. Byggetilladelsen er desuden ikke i strid med lokalplanen, idet byggeriet er umiddelbart tilladt i henhold til lokalplanens bestemmelser.

3.1.1 Sagsøger skulle ikke have været partshørt

Det bestrides, at byggeriet indebærer sådanne konkrete og væsentlige gener for sagsøger, at hun som nabo må betragtes som part og derfor skulle have været partshørt forud for byggetilladelsen, jf. forvaltningslovens § 19. Der er tale om et mindre ombygningsprojekt i et tætbebygget område beliggende i byzone nær Tisvildes bymidte, hvor udnyttelse af tagetage og opførelse af mindre kviste og udhuse/skure er forventelige og hverken ændrer kulturmiljøet eller de fysiske forhold på naboejendommene nævneværdigt, når der sammenholdes med de eksisterende forhold, og forholdene giver ikke anledning til sådanne konkrete, væsentlige gener for sagsøger, at hun skal anses for part. At sagsøger er util-

freds med ombygningen af naboejendommen betyder ikke, at hun skal anses for part.

Sagsøger har anført, at Gribskov Kommune har givet "dispensation" fra bygningsreglementet (BR18). Det er ikke korrekt. Gribskov Kommune har ikke i denne sag givet dispensation fra bygningsreglementet eller andre regler til det omhandlede byggeri. Der er dog – i overensstemmelse med BR18 § 187, jf. §§ 178 og 182 – foretaget en helhedsvurdering på grund af udhusets beliggenhed, hvilket ikke er det samme som en dispensation. Lokalplanen indeholder ingen regler om afstandskrav til naboskel, hvorfor bestemmelsen i bygningsreglementet gælder udfyldende.

Videre bemærkes det, at sagsøger har gjort gældende, at sagsøger skulle have været "nabohørt" i sagen. Der kan være tale om en sproglig lapsus, men Gribskov Kommune påpeger for god ordens skyld, at nabohøring og partshøring i plan- og byggeretten ikke er synonyme. Nabohøring (også kaldet naboorientering) er på byggelovens område særskilt reguleret i byggelovens § 22, stk. 2, hvorefter der skal ske orientering af naboer ved dispensation fra bl.a. visse af lovens regler til varetagelse af naboers interesser. Da der som nævnt ikke er meddelt dispensation til det i denne sag omhandlede byggeri, er nabohøring/naboorientering efter byggelovens § 22, stk. 2, ikke relevant. Det ses ikke at være bestridt af sagsøger. Partshøring reguleres derimod af den almindelige regel i forvaltningslovens § 19. Gribskov Kommune har – uanset sprogbbruget om "nabohøring" – forstået det sådan, at sagsøger mener, at sagsøger skulle have været partshørt inden meddelelsen af byggetilladelsen af 9. marts 2020.

For så vidt angår det af sagsøger anførte om aftalen mellem sagsøger og ejerne af ^{Adr. 1} om det fælles skur (bilag A) bemærkes, at en sådan aftale ikke kan skærpe kommunens partshøringspligt i forhold til andet byggeri på ejendommen. At sagsøger i øvrigt mener at have indgået aftalen "under den udtrykkelige forudsætning, at der ikke blev bygget et 18 m² langt skur foran fællesskuret" eller på "falske forudsætninger", er et privatretligt anliggende mellem sagsøger og ejerne af ^{Adr. 1}, som er Gribskov Kommune uvedkommende.

Tagrejsningen og de to mindre kviste

Særligt for så vidt angår tagrejsningen og de to mindre kviste mod nordøst bemærkes, at disse forhold er i overensstemmelse med den gældende lokalplans bestemmelser (jf. nærmere nedenfor) og ligger indenfor byggeretten i BR18. Dette betyder, at der har været tale om en lovbunden tilladelse, som Gribskov Kommune ikke har kunnet undlade at meddele. I forhold til vurderingen af, om sagsøger er part, bemærkes, at tagrejsningen af sommerhuset til en højde på 5,4 m er væsentlig mindre end lokalplanens rammer (lokalplan 72.99, § 7.1 om, at bygningshøjden ikke må overstige 7,5 m), at der ikke udføres yderligere vindu-

er mod sydøst, at der bliver udført to mindre kviste på den nordøstlige side af ejendommen mod egen have, hvor der er 4,8 m til skellet fra eksisterende bygning, og at området i lokalplanen er udlagt til byzone med bebyggelse i 1½ plan med mulighed for at opføre byggeri i vejskel (lokalplan 72.99, § 7.1). I forhold til kvistene bemærkes yderligere, at der er tale om to kviste med små vinduer, som ikke overstiger 0,8 m i bredden pr. vindue. Også kvistene er i overensstemmelse med lokalplanen (lokalplan 72.99, § 8.1 om, at kviste ikke må være mere end 1,2 m brede og ikke samlet må fylde mere end 1/3 af tagfladens længde). Kvistene vender desuden mod nordøst, og der opstår derfor hverken direkte indkig til sagsøgers opholdsarealer i haven eller indkig i sagsøgerens hus. Det er på baggrund af lokalplanen forventeligt, at der udføres tagrejsning med kviste og tagvinduer på bygninger i 1½ plan indtil 2,5 m fra naboskel og i vejskel. Forholdene giver dermed ikke anledning til sådanne konkrete og væsentlige gener, at sagsøger skulle have været anset for part i sagen.

Udhuset på 18 m²

For så vidt angår udhuset på 18 m² bemærkes, at det er dette forhold, der udløser kravet om den såkaldte helhedsvurdering efter BR18 § 187. Dette er en konsekvens af, at udhuset ikke overholder byggeretten (jf. kravene i BR18 §§ 168-186), idet udhuset ønskes placeret nærmere end 2,5 m fra naboskel på en sommerhusejendom, jf. BR18 § 187, jf. §§ 178 og 182. At kommunen i forbindelse med byggetilladelsen skal foretage en helhedsvurdering betyder, at en række generelle kriterier i BR18 §§ 188-195 og kapitel 20 skal iagttages i kommunens afgørelse. Det bemærkes i denne forbindelse, at ^{Adr. 1} er beliggende i byzone, og at efter det tidligere gældende byggereglement (BR15, pkt. 2.2.3.4, stk. 4) gjaldt reglen om, at udhuse og lign. i tilknytning til sommerhuse efter byggeretten skulle placeres mindst 2,5 m fra skel alene for sommerhuse i sommerhusområder. Dette blev ændret med BR18, hvorefter det er uden betydning, om sommerhuset ligger i sommerhusområde eller ej. I nærværende sag er der ikke tale om et "klassisk" dansk sommerhus i et almindeligt sommerhusområde, men derimod om en ejendom godkendt som sommerhus beliggende i byzone og bynært miljø. ^{Adr. 1} er placeret i midten af en gammel fiskerbebyggelse, som netop er karakteriseret ved små matrikler og tæt byggeri. Såfremt ejendommen ^{Adr. 1} ændrede status fra sommerhus til helårsbeboelse, ville udhuset have været i overensstemmelse med byggeretten, dvs. BR18 §§ 168-186, og der ville end ikke skulle foretages en helhedsvurdering.

Det bestrides, at den omstændighed, at udhuset på grund af placeringen i dag udløser et krav om helhedsvurdering, i sig selv indebærer, at sagsøger må anses for part i sagen. Det gøres gældende, at der hverken vil være væsentlige indblik- eller skyggegener forbundet med byggeriet, jf. også kommunens begrundelse i byggetilladelsen (bilag 13). Heller ikke udhuset indebærer således sådanne konkrete og væsentlige gener for sagsøger, at hun skulle have været anset

for part i sagen. Som det fremgår af byggetilladelsen, har kommunen vurderet, at udhuset ikke vil medføre ændring i de eksisterende lysforhold på sagsøgers ejendom. Dette er begrundet i, at udhuset ikke er væsentligt højere end hegns-muren mellem ejendommene. På hegnsmurens højeste sted flugter udhusets væg således med hegns-muren, og på murens laveste sted langs udhuset er udhusets væg 35 cm højere end muren. Dertil kommer, at udhuset er placeret meget tæt på sommerhuset. Udhuset er desuden placeret i umiddelbar og naturlig forlængelse af det fællesskur, som sagsøger har indgået aftale med ejerne af ^{Adr. 1}

om at placere over skel mellem de to ejendomme (aftalen er fremlagt som bilag A). Der henvises til fotomaterialet i bilag E-F og bilag 16-22. Fotomaterialet viser efter kommunens opfattelse, at de eventuelt forøgede gener for sagsøger som følge af udhuset er begrænsede, når der sammenholdes med de eksisterende forhold, og hvad sagsøger måtte påregne inden for det omhandlede tætbebyggede område. Det forhold, at udhuset er en smule højere end hegns-muren, kan ikke i sig selv gøre partshøring obligatorisk, sådan som sagsøger har gjort gældende.

For så vidt angår sagsøgers anbringende om, at udhuset på 18 m² tænkes anvendt til beboelse, skal det understreges, at kommunen ikke har meddelt tilladelse hertil. Anvendelse af udhuset til beboelse vil derfor være ulovligt. Sagsøgers spekulationer i, hvad årsagen til ejernes ønske om at opføre udhuset var, og hvordan de må forventes at bruge udhuset i fremtiden, er uden betydning for denne retssag.

Det bestrides, at der gælder et krav om "passende proportionalitet" mellem størrelse på hovedhus og udhus, når byggelovens og bygningsreglementets regler i øvrigt er overholdt, herunder i forhold til bebyggelsesprocenten, sådan som det er tilfældet i denne sag. Dette synspunkt kan ikke føre til en tilsidesættelse af byggetilladelsen.

3.1.2 En eventuel manglende partshøring er ikke konkret væsentlig

For det tilfælde at retten mod forventning måtte finde, at sagsøger skulle have været partshørt inden meddelelse af byggetilladelsen, gøres det gældende, at en sådan mangel ved byggetilladelsen ikke er konkret væsentlig og derfor ikke medfører byggetilladelsens ugyldighed. Sagsøger er fremkommet med sine bemærkninger i forbindelse med nærværende retssag, og det er kommunens vurdering, at sagsøgers indsigelser ikke ville have ført til en anden afgørelse. Sagsøgers indsigelser angår alene nabohensyn, hvilket kommunen har forholdt sig til under sagsbehandlingen, allerede fordi der er tale om pligtmæssige hensyn i helhedsvurderingen, jf. BR18 § 188, nr. 1-2.

Kommunen finder, at der fortsat ville have været givet tilladelse til udnyttelse af 1. sal inkl. yderligere rejsning af tagkonstruktionen og etablering af de to mindre kviste mod sagsøgers ejendom, fordi forholdet ligger indenfor bygge-

retten, og da der er mulighed herfor i lokalplanen. Det bestrides således, at sagsøgers indsigelser burde føre til afslag, og indsigelserne ville ikke have ført til afslag eller vilkår. Det bemærkes i denne forbindelse, at ombudsmanden har udtalt, at partshøring ikke kan undlades, blot fordi myndigheden ikke ville kunne have meddelt afslag på den pågældende ansøgning, jf. FOB 2011 4-1. Dette forhold kan derimod – og vil oftest – indgå ved vurderingen af, om den manglende partshøring er konkret væsentlig, jf. Planklagenævnets afgørelse af 18. november 2019 trykt i MAD 2020.86PKN.

I forhold til udhuset på 18 m² i skel mod sagsøgers ejendom ville sagsøgers indsigelser heller ikke have ført til en anden helhedsvurdering. Der er som nævnt tale om et sommerhus i byzone, hvor udhuset ville overholde byggeretten for helårsbeboelse, jf. pkt. 3.1.1 ovenfor. Grundens udfordrede størrelse og udformning (smal og lille) indebærer, at der ikke findes alternative placeringsmuligheder for udhuset. Hertil kommer, at udhuset med sin placering kun er en smule højere end hegnsmuren mod sagsøgers ejendom og opføres i naturlig forlængelse af fællesskuret, der deles mellem de to ejendomme. Kommunen har taget stilling til nabohensynet i forbindelse med helhedsvurderingen, jf. ovenfor.

Såfremt retten mod forventning måtte anse byggetilladelsen af 9. marts 2020 for at være ugyldig som følge af en konkret væsentlig partshøringsfejl eller andet, bør retten hjemvise sagen til fornyet behandling i kommunen i overensstemmelse med kommunens subsidiære påstand. Det bestrides, at der ikke er noget saglig grundlag for den meddelte byggetilladelse.

3.2 Byggeriet er ikke i strid med lokalplanen

Det bestrides, at det omhandlede byggeri er i strid med lokalplan 72.99. Kommunen har som led i byggesagsbehandlingen med rette vurderet, at det ansøgte byggeri ikke er i strid med lokalplanen. Det bestrides, at Gribskov Kommune – som anført af sagsøger – ikke har overvejet spørgsmålet om dispensation fra lokalplan 72.99. Det fremgår af byggetilladelsen af 9. marts 2020 (bilag 13, side 2), at kommunen fandt, at den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent var overholdt. Det fremgår således udtrykkeligt af byggetilladelsen, at kommunen var opmærksom på lokalplanen, og at kommunen har forholdt sig til, om byggeriet var i overensstemmelse hermed.

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne. For at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse må en lokalplanbestemmelse være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej, således at det er muligt for offentligheden at

indrette sig i henhold til lokalplanen. Fra praksis kan f.eks. henvises til MAD2015.528Ø og NKO nr. 463/2009/MAD2008.2208NKN.

For så vidt angår lokalplanens § 4.1, 2. pkt. ("Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk"), har denne del af bestemmelsen ikke den fornødne præcision og klarhed til, at det kan udledes, om et byggeri er i strid med lokalplanen eller ej. Bestemmelsen fastsætter således ikke noget konkret om udformningen af om- og tilbygninger eller udhuse. Denne del af bestemmelsen kan derfor ikke håndhæves. Det bemærkes endvidere, at boligen på ^{Adr. 1} efter ombygningen er belagt med stråtag og en hældning på 50 grader, hvorfor det ansøgte byggeri også er i overensstemmelse med § 4.1, 3. pkt. Der er ikke tale om en bevaringsbestemmelse med et forbud mod ændringer i eksisterende bebyggelse, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 18.

For så vidt angår lokalplanens § 8.1 bemærkes, at heller ikke formuleringen i lokalplanens § 8.1, 1. pkt., har en sådan præcision og klarhed, at bestemmelsen kan håndhæves over for ejerne af ^{Adr. 1}. En lokalplanbestemmelse om, at "om- og tilbygninger skal tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende", og at "bygningændringer og ny bebyggelse skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og under hensyntagen til en nutidig anvendelse" fastsætter ikke noget konkret om udformningen af bebyggelsens ydre. Disse dele af denne bestemmelse kan derfor heller ikke håndhæves. Der er heller ikke her tale om en bevaringsbestemmelse med et forbud mod ændringer i eksisterende bebyggelse, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 18.

Gribskov Kommune har således med rette vurderet, at ombygningen ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 4.1 og § 8.1. Gribskov Kommune forstår sagsøger sådan, at det er ubestridt, at de øvrige dele af lokalplanen er overholdt.

Det bestrides i øvrigt – som anført af sagsøger – at de nærmere bestemmelser om kviste i lokalplanens § 8.1 alene gælder i forbindelse med opførelse af helt ny bebyggelse. Bestemmelserne gælder således også i forbindelse med ombygninger.

For det tilfælde, at retten mod forventning måtte komme frem til, at bestemmelserne kan håndhæves, og at ombygningen ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne, bestrides det, at det vil være i strid med planlovens § 19, hvis kommunen efter en konkret vurdering måtte beslutte at dispensere fra bestemmelserne, idet der er tale om bebyggelsesregulerende bestemmelser, som ikke udgør en del af lokalplanens principper. Sagen må derfor hjemvises til fornyet

behandling ved kommunen med henblik på fornyet behandling, herunder med henblik på eventuel lovliggørende dispensation fra lokalplanen.

Det bemærkes, at det fremgår af lokalplan 72.99, at bl.a. udhuse kan opføres i delområde "Lejet" (lokalplanen, side 8 og § 7.1). Gribskov Kommune gør i forlængelse heraf gældende, at da byggeriet overholder lokalplanens rammer, taler dette i sig selv imod, at sagsøger skal anses for part i byggesagen. Dette skyldes, at sagsøger og andre naboer må forvente, at ejendomme inden for lokalplanområdet bebygges i overensstemmelse med lokalplanen.

3.3 Bemærkninger til sagsøgers øvrige anbringender

Gribskov Kommune bestrider, at der ikke har været en saglig grund til at tillade det omhandlede byggeri. Byggetilladelsen til byggeriet er begrundet i saglige hensyn, herunder helhedsvurderingen, som fremgår af byggetilladelsen. I forhold til tagrejsningen og kvistene er disse i overensstemmelse med lokalplanen og byggeretten i bygningsreglementet, og kommunen vil derfor ikke kunne nægte at give tilladelse til forholdene, jf. BR18 § 168.

Det bestrides desuden, at Gribskov Kommune – som anført af sagsøger – ikke skulle have foretaget en egentlig sagsbehandling for så vidt angår udhuset på 18 m². Gribskov Kommune har som nævnt foretaget den påkrævede helhedsvurdering af udhuset, herunder en vurdering af, om bebyggelsens samlede omfang er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og til det, der tilstræbes i området, og en vurdering af, om der sikres tilfredsstillende lysforhold for nabo-bebyggelse og sikres mod væsentlige indbliksgener (byggetilladelsen, bilag 13, pkt. 1-2).

Det bestrides endeligt, at det skulle være "en bunden del af sagsbehandlingen" at forholde sig til risikoen for, at en bygning anvendes til ulovlige formål. Hvis udhuset anvendes til beboelse, vil der være tale om et ulovligt forhold, som den til enhver tid værende ejer af ^{Adr. 1} er forpligtet til at lovliggøre, og som kommunen har pligt til at søge lovliggjort. Gribskov Kommune kan ikke nægte en borger at opføre et udhus, fordi en nabo har en mistanke om, at den pågældende borger vil udnytte udhuset i strid med en eventuel byggetilladelse.

3.4 Sagsøgers påstand 2

Sagsøgers påstand 2 synes overflødig i lyset af påstand 1. Det gøres gældende, at sagsøgers påstand 2 ikke kan tages følge, allerede fordi byggetilladelsen af 9. marts 2020 er lovlig og gyldig, jf. pkt. 3.1 ovenfor. Skulle retten mod forventning være af en anden opfattelse, og finder retten, at der er tale om en konkret væsentlig fejl, må sagen hjemvises til fornyet behandling, jf. det ovenfor anførte herom.

3.5 Sagsøgers påstand 3

3.5.1 Fysisk lovliggørelsespåbud

Det gøres til støtte for frifindelsespåstanden gældende, at der ikke er noget grundlag for i forbindelse med denne retssag at forpligte Gribskov Kommune til at udstede et påbud om fysisk lovliggørelse ved fjernelse af hele eller dele af bygninger til ejerne af ^{Adr. 1}. Der henvises til det ovenfor anførte om, at sagen må hjemvises til fornyet behandling ved kommunen, hvis retten mod forventning skulle finde, at byggetilladelsen er ugyldig som følge af en konkret, væsentlig fejl eller mangel.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Retten begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen og retten besigtigelse af de omhandlede ejendomme finder retten det åbenbart, at det byggeri, som sagsøgte, Gribskov Kommune, den 9. marts 2020 gav byggetilladelse til på ejendommen ^{Adr. 1}, Tisvildeleje, har medført væsentlige gener for naboejendommen, ^{Adr. 2}, Tisvildeleje, som tilhører sagsøger, ^A. Der er tale om bl.a. indbliksgener efter løft af husets tagkonstruktion og udnyttelse af tagetage og etablering af kvistvinduer med udsyn over sagsøgers ejendom (haven). Hertil kommer opførelse af et udhus på 18 m² med ydervæg direkte i skel, hvilket som udgangspunkt er i strid med bygningsreglementets regler herom. Udhuset, der er isoleret og med indlagt el og gulvvarme og beklædt med klinker, fremtræder ikke som et skur, men som en regulær anneksbygning – dog uden bad og toilet. Det er udført i gedigne materialer og har panoramavinduer mod vandet. Det er derfor klart, at sagsøger har en sådan interesse i afgørelsen om byggetilladelse, at hun som part burde være hørt om sagen, inden der blev taget stilling til ansøgningen om byggetilladelse.

Retten finder, at den manglende partshøring af sagsøgeren indebærer en grov overtrædelse af forvaltningslovens § 19, og at byggetilladelsen derfor er ugyldig, medmindre sagsøgte kan godtgøre, at partshøring af sagsøgeren efter en konkret væsentlighedsvurdering ikke ville have haft betydning for resultatet.

Efter bevisførelsen, herunder det anførte om indbliksgener og placering af udhuset i skel i strid med bygningsreglementets regler, lægger retten til grund, at sagsøgte ikke har løftet sin bevisbyrde. Det er således ikke godtgjort, at partshøring af sagsøger ikke ville have haft betydning for afgørelsen om byggetilladelse, herunder navnlig med hensyn til vilkårene for en eventuel byggetilladelse. Det bemærkes herved, at bygningsreglementets § 168 om byggeret ikke skal fortolkes på den måde, at kommunen er afskåret fra at nægte at godkende bygninger eller bygningsændringer, som indebærer indbliksgener eller andet, der overskrider den naboretlige tålegrænse eller i hvert fald krænker væsentlige

hensyn af naboretlig karakter, uanset om de gældende bestemmelser om højde- og afstandsforhold mv. i henhold til kravene i bygningsreglementet og lokalplanen, herunder også bestemmelser om tagkvistes ydre størrelse og fremtræden, eventuelt måtte være overholdt.

Allerede af disse grunde finder retten byggetilladelsen ulovlig og ugyldig og tager derfor sagsøgers påstand 1 til følge. Der er herefter ikke anledning til at tage stilling til, om byggetilladelsen også er ugyldig af andre grunde, herunder modstrid med lokalplan og bygningsreglement.

Spørgsmålet om konsekvenserne af byggetilladelsens ugyldighed må bero på en ny myndighedsafgørelse, som efterfølgende vil kunne indbringes til prøvelse for domstolene. Da denne nye myndighedsafgørelse har direkte betydning ikke alene for sagsøgeren, men tillige for ejeren af ejendommen ^{Adr. 1}, Tisvildeleje (sagsøgerens nabo), skal sagsøgerens nabo også inddrages i behandlingen af denne sag om konsekvenserne af byggetilladelsens ugyldighed. Retten finder derfor ikke grundlag for at træffe afgørelse herom i nærværende sag. Sagsøgers påstand 2 og 3 kan herefter ikke tages til følge, og i overensstemmelse med sagsøgtes subsidiære påstand hjemvises sagen i stedet til fornyet behandling hos sagsøgte.

Sagsomkostningerne er efter sagens udfald, omfang og forløb fastsat til dækning af advokatudgift med 75.000 kr. inkl. moms og af rets- og berammelsesafgift med 12.300 kr. ^A er ikke momsregistreret.

Der findes ikke grundlag for at tillægge biintervenienten, Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn, sagsomkostninger, jf. retsplejelovens § 252, stk. 4, 2. pkt.

THI KENDES FOR RET:

Gribskov Kommune tilpligtes at anerkende, at kommunens byggetilladelse af 9. marts 2020 udstedt til ejeren af ejendommen ^{Adr. 1}, 3220 Tisvildeleje, er ulovlig og ugyldig. Sagen hjemvises til fornyet behandling i Gribskov Kommune.

Gribskov Kommune skal til ^A betale sagsomkostninger med 87.300 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.